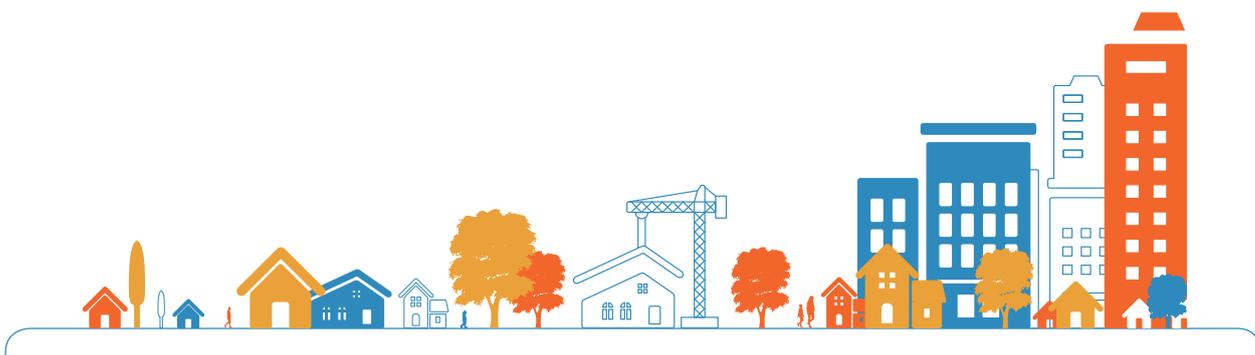




PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

ORIENTATIONS

DÉCEMBRE 2019



métropole
ROUENNORMANDIE

SOMMAIRE

ORIENTATIONS

Orientation 1 : Produire un habitat de qualité et attractif : produire moins mais mieux..... 5

- 1.1 Inscrire la production de logements dans la dynamique démographique de l'aire urbaine..... 7**
 - 1.1.1 Des objectifs quantitatifs de production pour accompagner la croissance démographique, et limiter le développement de la vacance dans le parc existant..... 7
 - 1.1.2 Une territorialisation des objectifs conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)..... 9
- 1.2 Rendre plus efficiente l'offre produite, répondre aux besoins des ménages, créer de nouvelles attractivités résidentielles..... 12**
 - 1.2.1 Développer une offre en accession à la propriété abordable..... 12
 - 1.2.2 L'habitat, vecteur d'attractivité du territoire..... 12

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux..... 16

- 2.1 Créer de nouvelles dynamiques socio-résidentielles dans un objectif de mixité et de rééquilibrage social..... 18**
 - 2.1.1 Moduler les objectifs de production du logement social pour une répartition plus équilibrée du parc social à l'échelle de la Métropole : les communes comportant moins de 35% de logements sociaux..... 18
 - 2.1.2 Développer l'offre de logements sociaux dans les communes déficitaires en logement social..... 19
 - 2.1.3 Diversifier l'offre dans les communes ou quartiers ayant une forte concentration de logements sociaux : les communes comportant plus de 35% de logements sociaux..... 19
 - 2.1.4 Reconstituer et mieux répartir l'offre locative sociale à bas loyer accessible aux ménages à faibles revenus..... 20
 - 2.1.5 Développer la mixité sociale en veillant au respect des équilibres de peuplement dans la gestion des attributions du parc social..... 22
 - 2.1.6 Maintenir les conditions d'une mixité sociale dans les secteurs socialement fragiles..... 24
- 2.2 Mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement de l'offre d'habitat..... 24**

Orientation 3 : renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant..... 28

- 3.1 Lutter contre la vacance dans le parc privé..... 30**
 - 3.1.1 Maîtriser et limiter la vacance dans le parc de logements..... 30
 - 3.1.2 Développer les opérations d'acquisitions-améliorations ou recyclage du parc existant..... 30
- 3.2 Améliorer la connaissance et la prévention en direction des copropriétés et traiter les copropriétés en difficulté..... 31**
- 3.3 Développer les réhabilitations pour accroître l'attractivité du parc existant et accompagner la rénovation énergétique..... 32**

3.4	Mettre la requalification et l'attractivité de l'offre existante au cœur des opérations de renouvellement urbain.....	33
3.4.1	Accompagner les projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU.....	33
3.4.2	Accompagner le renouvellement du parc social en dehors des sites NPNRU.....	33
3.5	Lutter contre l'habitat indigne et dégradé.....	34

Orientation 4 : l'habitat pour une Métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques..... 38

4.1	Répondre aux besoins en logement des personnes les plus modestes.....	40
4.1.1	Poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux à bas loyer.....	40
4.1.2	Faciliter les réponses aux besoins spécifiques des ménages dont la situation économique et sociale rend difficile l'accès au logement.....	40
4.2	Prendre en compte les besoins en logement inhérents au vieillissement de la population.....	41
4.2.1	Adapter les logements existants à la perte d'autonomie.....	41
4.2.2	Maintenir une diversité d'offre de logements dédiés aux personnes âgées dans le cadre d'une vision concertée des besoins.....	41
4.3	Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie.....	41
4.4	Adapter l'offre de logement aux besoins des étudiants et des jeunes.....	42
4.5	Accueillir les gens du voyage et développer une offre adaptée pour les ménages en voie de sédentarisation.....	43

PREAMBULE

Le programme local de l'habitat, tel que défini par le code de la construction et de l'habitation, comporte trois parties : un diagnostic, des orientations et un programme d'actions (décliné dans le PLH métropolitain en un programme d'actions thématique et des fiches communales).

Le document d'orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) résulte des travaux engagés pour l'élaboration à la suite de la délibération du Conseil Métropolitain du 12 décembre 2016.

L'évaluation du précédent PLH (adopté le 25.06.2012 pour une durée de 6 ans, prorogé de deux ans), les constats issus du diagnostic, l'identification des enjeux à traiter pour la période à venir et les orientations qui en découlent ont fait l'objet d'une importante démarche de concertation mobilisant l'ensemble des communes de la Métropole et les acteurs de l'habitat du territoire.

Les orientations énoncent les principes et les objectifs du programme et doivent notamment indiquer (Article 302-1-2 du CCH) :

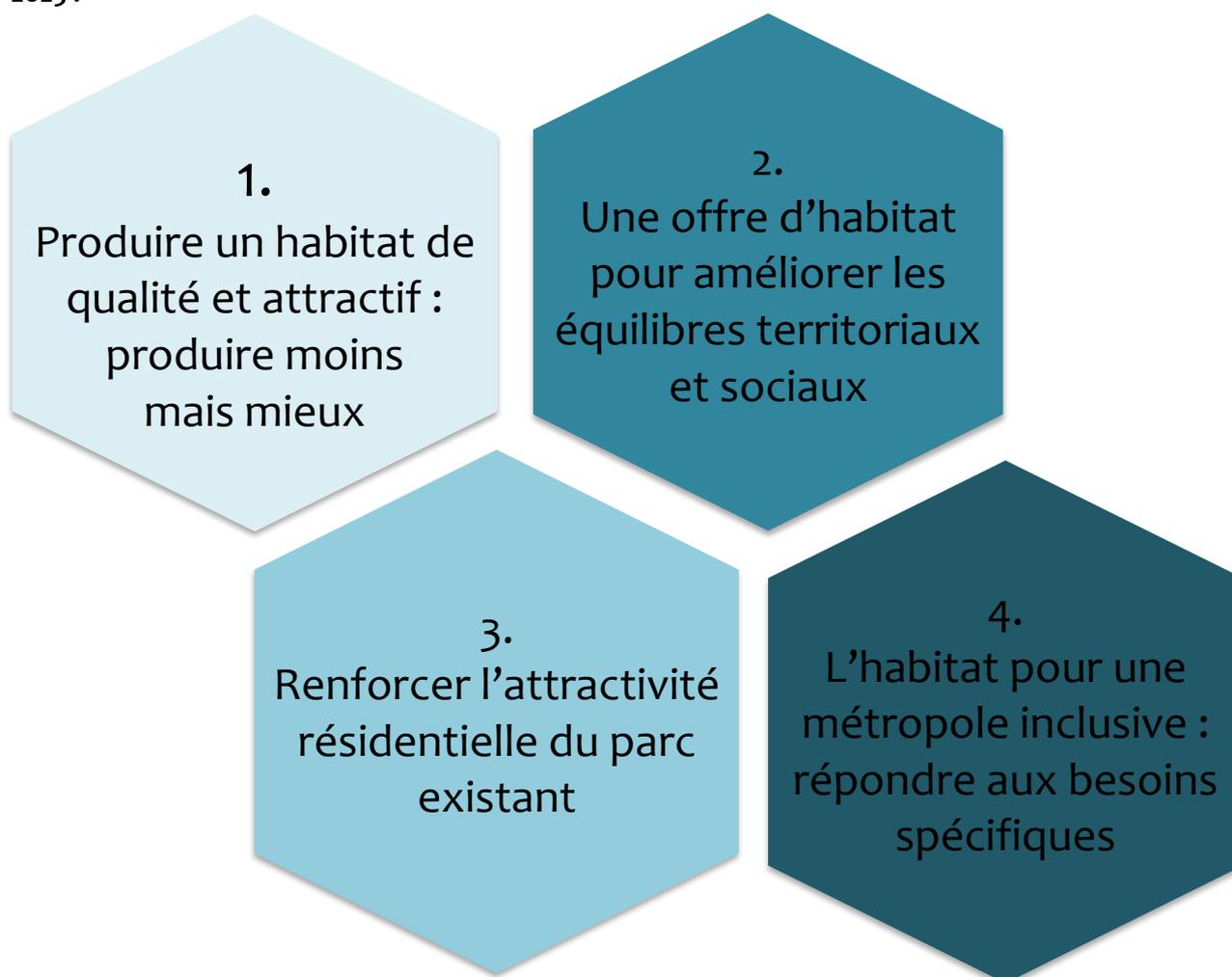
- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion;*
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;*
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.*

Les orientations du PLH découlent aussi des objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) adopté le 12 Octobre 2015, qui trace les perspectives pour la Métropole à plus long terme.

A la suite du diagnostic, les principaux enjeux à traiter sur le territoire de la Métropole peuvent se synthétiser autour des constats suivants :

- ⇒ **Les déséquilibres territoriaux et sociaux** à l'échelle de la métropole n'ont pas été corrigés et ont pu même s'aggraver au cours de la période précédente.
- ⇒ **Une production de logements neufs conforme aux objectifs fixés en 2012 mais quantitativement trop importante** au regard des dynamiques démographiques constatées et **ne répondant pas qualitativement à l'ensemble des besoins.**
- ⇒ **Une perte d'attractivité d'une partie du parc de logements** - en particulier le parc privé qui doit faire l'objet d'une requalification pour répondre aux impératifs de la transition énergétique.
- ⇒ **Un déficit de réponses à un certain nombre de situations ou à des besoins** identifiés pour construire une métropole solidaire et inclusive.

Des enjeux aux quatre grandes orientations structurantes du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 :



1.

Produire un habitat de
qualité et attractif :
produire moins
mais mieux

L'orientation 1 sera déclinée dans la mise en œuvre du PLH 2020-2025 autour des objectifs suivants :

1.1 Inscrire la production de logements dans la dynamique démographique de l'aire urbaine

1.1.1 Des objectifs quantitatifs de production pour accompagner la croissance démographique, et limiter le développement de la vacance dans le parc existant

1.1.2 Une territorialisation des objectifs conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

1.2 Rendre plus efficiente l'offre produite, répondre aux besoins des ménages, créer de nouvelles attractivités résidentielles

1.2.1 Développer une offre en accession à la propriété abordable

1.2.2 L'habitat, vecteur d'attractivité du territoire

Rappel des enjeux

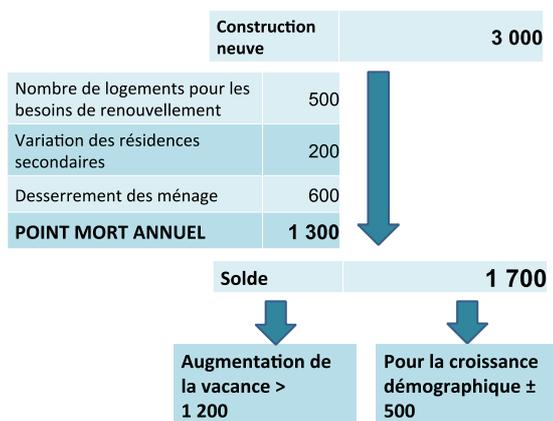
Un enjeu de maîtrise du volume de la production de logements, en cohérence avec les dynamiques démographiques du territoire, permettant de contenir le développement de la vacance du parc privé.

Face à une production neuve quantitativement trop importante par rapport à la croissance démographique observée au cours des dernières années, des effets de concurrence interne au parc de logements se traduisent notamment par une augmentation importante du nombre de logements vacants essentiellement au sein du parc privé.

Les conséquences des dynamiques de construction sur la période récente, explications :

L'objectif de production sur la période du précédent PLH (18 000 logements) a été fixé par rapport à une croissance démographique prévisionnelle estimée à 0,4%.

Or, la croissance démographique réelle constatée sur cette période étant de 0,18%, la Métropole s'est retrouvée confrontée à une « surproduction » de logements par rapport à la dynamique démographique et à une vacance en grande partie liée à une production supérieure aux besoins du territoire.



Source : Ville et Habitat, Cf. GéO, 2018

Clé de lecture : Sur la période du précédent PLH, sur 3 000 logements neufs annuels, 1 300 logements ont permis de maintenir la population, et sur les 1 700 restants, seuls 500 ont permis d'assurer les besoins liés à la croissance démographique, tandis que 1 200 logements ont contribué à l'augmentation de la vacance essentiellement dans le parc privé existant.

Un enjeu qualitatif d'une meilleure adaptation de la production de logements aux besoins des ménages pour développer l'attractivité résidentielle du territoire.

L'analyse des dynamiques migratoires récentes montre un solde migratoire négatif pour les ménages primo-accédants, qui pour une part migrent vers les franges en périphérie de la Métropole. Ce constat pose la question de l'adaptation des logements produits dans le but de retenir une partie de ces ménages travaillant majoritairement au sein de la Métropole.

1.1 Inscrire la production de logements dans la dynamique démographique de l'aire urbaine

1.1.1 Des objectifs de production de logements pour accompagner la croissance démographique et limiter le développement de la vacance dans le parc existant

⇒ **Assurer à minima la stabilité démographique (point mort)**

Le point mort est calculé sur la base de trois variables :

- **les effets des mutations socio-démographiques comme la taille des ménages**

La baisse continue de la taille des ménages observée a été l'un des principaux facteurs intervenants dans l'évaluation des besoins de logements. Mais cette baisse de la taille moyenne des ménages est en phase de stabilisation dans certaines communes. Le calcul des objectifs prend donc en compte l'hypothèse prospective d'une baisse de la taille des ménages de 2,14 à 2,11 personnes par ménage. Soit un besoin de 3 500 logements sur 6 ans.

- **la programmation du renouvellement du parc, notamment les démolitions prévues en renouvellement urbain**

Compte tenu de l'importance des opérations de renouvellement urbain, le calcul des objectifs intègre le renouvellement du parc en distinguant trois composantes :

- Le renouvellement dans le parc privé : un calcul réalisé à partir de l'observation des mutations du parc (taux de logements anciens disparaissant sur la période antérieure).
- Le renouvellement dans le parc social et les copropriétés en NPNRU : prise en compte de la programmation des démolitions identifiées.
- La prise en compte des opérations de renouvellement urbain hors NPNRU qui impliquent des démolitions de logements sociaux.

Soit un besoin de 5 600 logements sur 6 ans.

- **un objectif de diminution de la vacance**

Compte tenu des taux de vacance élevés observés sur certaines parties du territoire notamment en cœur d'agglomération, l'objectif global intègre pour partie une offre à produire par le recyclage et la remise sur le marché de logements existants mais vacants. Cela représente un peu plus de 700 logements remis sur le marché qui sont intégrés aux objectifs de production.

Ainsi, 9 840 logements seront à produire sur 6 ans pour assurer la stabilité de la population.

⇒ **Intégrer une hypothèse de croissance démographique s'inscrivant dans la dynamique de l'aire urbaine**

Pour la période du PLH 2020-2025, l'objectif **de croissance est fixé à 0,3% par an**, intermédiaire entre le **taux de croissance actuel constaté (0,18%)** et celui enregistré globalement dans les secteurs périurbains extérieurs à la Métropole (0,4%), pour inscrire la Métropole dans une dynamique de croissance équivalente à celle de l'aire urbaine.

Si ce choix induit une baisse des objectifs de production par rapport au précédent PLH, il s'agit néanmoins d'un choix volontariste puisque cet objectif est calé sur un niveau de croissance démographique supérieur à celui constaté depuis une quinzaine d'années.

La réalisation de cet objectif suppose qu'un certain nombre de conditions soient réunies pour améliorer l'attractivité de l'offre produite et permettre à des ménages logeant en dehors de la Métropole de trouver une offre correspondant à leur besoin. Cet objectif de croissance démographique est réalisable si la production de l'habitat est conçue comme un facteur d'attractivité. Cela induit une production mieux équilibrée en termes de typologies afin d'offrir plus de logements familiaux à des prix accessibles et des opportunités dans le territoire de la Métropole à un profil de ménages qui « alimentent » actuellement la périurbanisation.

⇒ **Intégrer les obligations de la loi SRU dans un principe de mixité sociale**

Les communes soumises aux obligations de rattrapage résultant de l'application de l'article 55 de la loi SRU doivent atteindre des objectifs annuels importants de production de logements sociaux. Pour certaines d'entre-elles, cet objectif de production mobilise une grande part voire la totalité de l'objectif calculé pour la production de l'offre nouvelle à partir des principes définis ci-dessus. Afin d'assurer cette production dans des conditions acceptables en termes de mixité sociale, une approche spécifique est proposée pour ajuster le calcul de l'objectif de production en tenant compte des obligations SRU. Les communes concernées rechercheront aussi des modes diversifiés de production du logement social qui pour une part pourra mobiliser le parc existant (acquisition-amélioration dans le parc existant) lorsque le foncier constructible n'est pas suffisant.

9 840 logements à produire pour assurer la stabilité de la population



4 020 logements à produire pour assurer la croissance démographique



**13 860 logements à produire (2 300/an)
+ 540 logements pour contribuer à l'objectif de mixité (rattrapage SRU)**

=

≈ 14 400 logements sur 6 ans soit 2 400/an

Cet objectif de production est en baisse de 23 % par rapport à celui défini par le précédent PLH (fixé à 18 000 logements) mais de seulement 18% par rapport à la production effectivement réalisée.

Objectifs :

- ⇒ Mieux maîtriser le développement de l'offre nouvelle de logements afin d'éviter les effets de concurrence interne au parc, d'éviter la déqualification du parc existant et de réduire la vacance en particulier du parc privé.
- ⇒ Accompagner la croissance démographique dans un objectif volontariste de rattrapage à l'échelle de la Métropole, de la croissance constatée au niveau de l'ensemble de l'aire urbaine (0,3 % par an) et dans la perspective à long terme de réaliser les objectifs inscrits au SCOT.
- ⇒ Produire une offre nouvelle à hauteur d'environ 14 400 logements sur la durée du PLH soit environ 2 400 logements en moyenne par an.

1.1.2 Une territorialisation des objectifs conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le détail de l'objectif global de 14 400 logements à produire par commune ou par groupe de commune est précisé quantitativement et par type de logements dans le programme d'actions et le document regroupant les fiches communales. La territorialisation est justifiée par les quatre grands principes suivants :

- ⇒ **Une répartition initiale au prorata des objectifs fixés dans le précédent PLH**

La répartition de l'objectif de production de 14 400 logements est effectuée au prorata des objectifs fixés pour la période antérieure, dans le PLH 2012-2018. Ainsi, la baisse globale de l'objectif a été reportée de manière uniforme sur l'ensemble des communes.

- ⇒ **1^{er} redressement pour les communes qui obtiennent un objectif inférieur au point mort**

Comme il est convenu que les objectifs du PLH 2020-2025 assurent le maintien démographique de chaque commune (le point mort), un redressement a été nécessaire quand l'objectif quantitatif précédent était inférieur au point mort. C'est-à-dire que si, au terme de la répartition des 14 400 logements, une commune obtenait moins que le point mort, son objectif était automatiquement remonté au niveau du point mort.

- ⇒ **2^{ème} redressement pour respecter les objectifs du SCOT**

Le PLH doit être compatible avec le SCOT. Celui-ci prévoit une répartition des objectifs en fonction de l'armature urbaine (chaque commune étant classée en fonction de sa typologie au sein de l'armature urbaine : cœur d'agglomération, espace urbain, pôle de vie, bourg et village).

Il convient donc d'ajuster la répartition initiale comme suit :

Typologie de l'armature urbaine (SCOT)	Objectifs de production (en %)
Cœur d'agglomération	35%
Espace urbain	55%
Pôle de vie	4%
Bourg et village	6%
Total	100%

⇒ **Des objectifs de production comprenant une part de remise sur le marché de logements vacants**

Les communes pour lesquelles la vacance est élevée (>12%) se voient attribuer un objectif minimal de remise sur le marché de logements vacants à atteindre sur la durée du PLH. Cet objectif est intégré aux objectifs quantitatifs territorialisés des communes dont le taux de vacance est supérieur à 12%.

L'objectif global est de produire environ 1 000 logements en recyclage du parc existant vacant sur la durée du PLH, soit 7% des objectifs d'offre de logements.

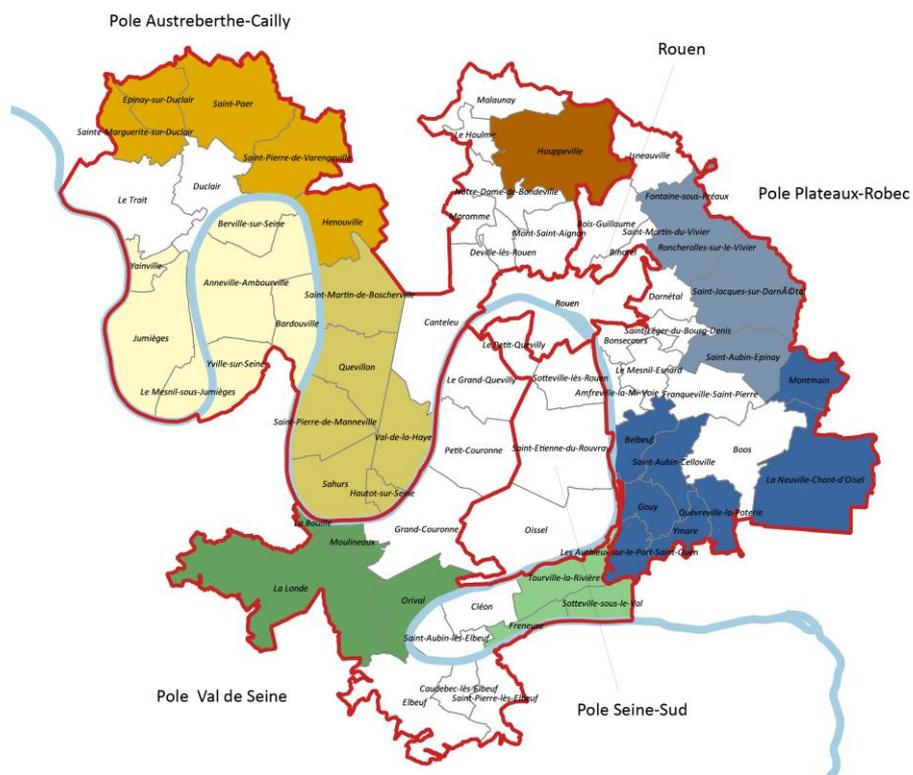
⇒ **Une mutualisation des objectifs pour les bourgs et villages**

Les objectifs quantitatifs de production dans les bourgs et villages étant, de manière générale, peu élevés, la mutualisation des objectifs permet de raisonner sur une échelle plus large pour éviter les phénomènes de concurrence entre ces communes.

Afin de faciliter la réalisation des programmes de construction, les bourgs et villages seront regroupés en 7 secteurs et seront dotés d'objectifs mutualisés, à l'exception d'Houpeville qui est plus isolé et fonctionnera en termes de concertation autour des projets de logements avec les communes classées en « espaces urbains » de la Vallée du Cailly.

La mutualisation des objectifs de production de logement concerne au total 39 communes, sur les 71 communes de la Métropole.

Carte des secteurs mutualisés



Source : Ville et Habitat, Cf. Géo, 2018

Objectifs :

- ⇒ Répartir territorialement les 14 400 logements à produire.
- ⇒ Pour les communes où le taux de vacance est supérieur à 12 % du parc, une part de l'objectif sera réalisée via la remise de ces logements sur le marché (environ 1000 logements à produire en recyclage dans les communes concernées soit 7% de l'offre totale à produire).
- ⇒ Afin de faciliter la gestion des objectifs des communes classées en « bourgs et villages », un principe de mutualisation des objectifs est fixé à l'échelle de 7 sous-secteurs.

1.2 Rendre plus efficace l'offre produite, répondre aux besoins des ménages, créer de nouvelles attractivités résidentielles

La majorité des logements neufs construits sur la période du précédent PLH correspond à des logements locatifs sociaux ou des programmes pour investisseurs, donc dédiés à la location.

L'offre produite dans le neuf ces dernières années permet peu aux accédants de trouver des produits logements correspondant à leurs attentes sur le territoire de la Métropole en termes de typologie et de prix. Les familles, les actifs ont donc tendance à quitter le territoire de la Métropole pour s'installer à sa périphérie où l'offre de maisons individuelles à des prix accessibles est plus importante.

1.2.1 Développer une offre en accession à la propriété abordable

Essentiels à la diversification de l'habitat sur le territoire, 25% de l'offre produite sur la Métropole relèvera de logements « abordables » et à coûts maîtrisés¹. Ils viseront à retenir les ménages, notamment les primo-accédants, qui aujourd'hui quittent le territoire, mais aussi à attirer des ménages habitant à l'extérieur de la Métropole qui travaillent sur le territoire.

Outre la forme d'habitat, l'effet d'attractivité se situera au niveau du prix de sortie : les logements abordables et à coûts maîtrisés devront à minima se situer à 15 % en-dessous du prix de marché.

Objectifs :

- ⇒ Développer l'accession sociale et à prix maîtrisé en direction des ménages actifs qui aujourd'hui vont rechercher des produits aux franges externes de la Métropole ou qui souhaitent s'installer sur la Métropole, avec un objectif de production de 25% de l'offre nouvelle.
- ⇒ Créer les conditions économiques pour le développement d'opérations d'accession à la propriété sous la forme de logements abordables dont le coût de sortie et/ou le taux d'effort des ménages est inférieur à 15% par rapport à une opération équivalente de marché.

1.2.2 L'habitat, vecteur d'attractivité du territoire

Retenir les ménages au sein de la Métropole et en attirer de l'extérieur constitue un enjeu qui va au-delà de la problématique des coûts de l'accession à la propriété. Pour faire de l'habitat un vecteur d'attractivité du territoire, il est essentiel de réfléchir aux formes d'habitat et aux qualités d'usage du logement qui répondront aux aspirations des ménages et qui seront de nature à redonner de l'attractivité résidentielle à la Métropole.

D'une manière générale, les produits devront répondre aux attentes des ménages qui recherchent, y compris en ville, les qualités de l'habitat individuel (jardins/espaces extérieurs/indépendance). Dans les

¹ Définition des **logements en accession à coût maîtrisé** : logements destinés à être vendus à des ménages souhaitant acquérir leur résidence principale et dont les ressources sont au maximum équivalentes aux plafonds de ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ) sans obligation toutefois pour les acheteurs de requérir à un PTZ. Les prix de vente ne doivent pas dépasser les prix plafonds du dispositif PSLA TVA incluse.

espaces urbains et les cœurs d'agglomération, il s'agira notamment de chercher à créer des opérations de formes urbaines individuelles ou intermédiaires. Si elle existe actuellement, l'offre sur la Métropole est encore trop limitée et doit se développer pour être attractive. En collectif, l'attrait d'un logement se mesure à ses caractéristiques externes (terrasses, balcons, espaces extérieurs, vue qualitative, etc.). Pour les ménages qui aujourd'hui recherchent à se loger en logements individuels, seules les franges de la Métropole proposent cette gamme de produits en quantité et à des prix encore abordables. Pour les autres ménages, la standardisation du produit logement, l'uniformité du collectif et le manque de qualités du logement ne rend pas les communes urbaines attractives. Les choix offerts aux ménages en mutation résidentielle ou souhaitant accéder à la propriété se font souvent au détriment des secteurs urbains, plus denses, moins qualitatifs et plus bruyants.

Proposer une offre nouvelle respectueuse des enjeux environnementaux (nature en ville, îlots de fraîcheur), réfléchir avec les opérateurs aux qualités d'usage du logement et au traitement de l'environnement urbain, innover sur les formes architecturales et urbaines, tout en situant cette offre à proximité des équipements, des services et des commerces, est rendue possible par le marché immobilier en détente qui caractérise la Métropole.

Dans les pôles de vie et les bourgs et villages, l'enjeu est moins de produire la même offre individuelle qui manque en centralité que de la faire correspondre aux aspirations des ménages qui choisissent d'habiter ces petites communes : moins de densité à l'hectare et un cadre plus « vert » permettront de concurrencer le périurbain en dehors de la Métropole (tout en respectant les objectifs du SCOT) et de retrouver un cadre de vie qualitatif. Il conviendra alors d'avoir une approche différenciée dans la conception des opérations d'ensemble entre la consommation d'espace (correspondant à la surface urbanisée globale) et la densité d'habitat à l'intérieur du programme (à moduler de manière à répondre aux attentes).

Objectifs :

- ⇒ Développer de nouvelles formes architecturales et urbaines dans les cœurs d'agglomération et centres urbains pour créer une attractivité résidentielle proche des qualités d'usage de la maison individuelle : maison de ville, gestion de la densité et production de formes urbaines intermédiaires entre le collectif et la maison individuelle.
- ⇒ Dans une logique de renforcement de l'attractivité du territoire, veiller à favoriser la proximité et le lien entre les nouvelles opérations de logements et les commerces, équipement, transports, etc.
- ⇒ Développer l'innovation architecturale et urbaine, initier des opérations pilotes.

DECLINAISON TERRITORIALE DE L'ORIENTATION N°1

Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

Cœurs d'agglomérations (Rouen et Elbeuf)

Les deux cœurs d'agglomérations métropolitains ont connu une croissance démographique différente sur la période du précédent PLH : une stabilisation de la population à Rouen et un déficit démographique à Elbeuf.

Les cœurs d'agglomération devront représenter 35% de la production neuve sur la période du PLH 2020-2025 afin de renforcer leur attractivité et d'inciter les habitants à s'y installer pour tendre vers les objectifs d'équilibre territorial fixés par le SCoT. Cette recherche d'attractivité passera donc moins par une augmentation du nombre de logements à produire que par une diversification de l'offre produite et du type de logements. Il est fixé pour la période de PLH 2020-2025 un objectif de production de près de 5 000 logements au sein des deux cœurs d'agglomérations (environ 4300 pour Rouen et 500 pour Elbeuf).

Il conviendra de privilégier le principe de mixité des fonctions urbaines : mixité fonctionnelle emploi / habitat / service dans la proximité de l'habitat (îlot) mais aussi dans la possible recherche de formes architecturales innovantes. Il s'agit aussi de participer, par le renouvellement de l'habitat, à un objectif d'intensification urbaine, conjuguant formes urbaines attractives, qualité des espaces publics, densités modérées, mixité sociale, accessibilité en transports en communs, etc. La localisation des programmes de logements neufs et en acquisition amélioration de logements existants devra privilégier autant que possible les sites de renouvellement urbain, les friches, les dents creuses, etc.

L'objectif étant de proposer davantage de produits répondant aux aspirations des familles notamment par la densification des opérations de logements, permise par le marché immobilier en détente, et par des formes et des qualités architecturales recherchées (présence de terrasses, balcons, rez-de-jardins, espaces verts à proximité).

La cible de cet objectif est l'accession à la propriété qui ne représente que 30% du statut d'occupation sur Rouen et 25% sur Elbeuf dont seulement 15% dans son centre-ville. Un objectif de 25% de logements en accession abordable et diversifiée est prévu dans la production totale.

Par ailleurs, pour lutter contre l'augmentation de la vacance, particulièrement élevée dans les cœurs d'agglomérations, une partie de l'offre sera produite en requalification du parc existant et en remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants : à minima 746 logements vacants devront être remis sur le marché à Rouen et 106 à Elbeuf sur 6 ans.

Espaces urbains

La majorité des communes composant les espaces urbains ont connu une croissance positive de leur population sur la période du précédent PLH et pour la plupart supérieure à la moyenne métropolitaine : ainsi, Caudebec-lès-Elbeuf, Franqueville-Saint-Pierre, le Mesnil-Esnard et le Petit-Quevilly oscillent entre 1% et 3% par an. A contrario, dix communes ont perdu de la population (Cléon et Petit-Couronne enregistrent une évolution de -2% par an).

Un objectif de production de plus de 7 600 logements est fixé sur la période du PLH pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCoT, soit 55% de la production sur la période du PLH 2020-2025.

Constitués d'un tissu bâti continu, ce sont des territoires privilégiés pour accroître les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, en augmentant et en diversifiant l'offre de logement, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. La localisation des programmes de logements sur ces communes devra privilégier autant que possible les sites de renouvellement urbain, les friches et les dents creuses.

Les communes des espaces urbains ont pour objectif de proposer une offre plus importante en diversification et particulièrement en accession à la propriété à des coûts abordables pour les ménages du territoire.

Outre le volume de logements à produire, il est également nécessaire de diversifier la production, notamment au sein des communes urbaines disposant d'un fort taux de logements sociaux. Une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable, devra être développée (cible 25% de l'offre).

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 (Insee) dans les espaces urbains correspondait à des logements T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée en faveur de grands logements de manière préférentielle ayant des formes urbaines intermédiaires, voire individuelles.

Pôles de vie (Isneauville, Boos, Le Trait et Duclair)

Les dynamiques de croissance sont distinctes sur la période du précédent PLH pour ces 4 communes : Boos et Isneauville ont connu une croissance démographique supérieure à 1,5% par an, Duclair avec 0,26% suit la moyenne de la Métropole tandis que Le Trait a perdu sur la même période 0,4% par an de sa population.

La vacance est de 4% à Boos et Isneauville ce qui montre une relative tension sur ces marchés locaux tandis qu'elle est d'environ 8 % à Duclair et Le Trait.

Du fait de sa croissance démographique, Boos est désormais soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Dorénavant elle a des objectifs de rattrapage en termes de logement social à produire. Ce volume est inclus dans l'objectif global PLH.

Les caractéristiques de ces communes en termes de services constituent une opportunité pour développer une offre en accession à la propriété sociale et abordable de nature à retenir ou attirer les ménages qui aujourd'hui partent se loger en périphérie de la Métropole. Un objectif de 25% est fixé sur la période PLH.

L'ensemble des objectifs de production pour les 4 pôles de vie est de 550 logements pour la période du PLH.

Bourgs et villages

Les bourgs et villages connaissent une urbanisation mesurée mais sont plutôt dynamiques en termes de croissance démographique. Cinq communes ont même une croissance supérieure à 2% par an : La Neuville-Chant-D'Oisel, Hautot-sur-Seine, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Paër et Saint-Pierre-de-Manneville. Sur 37 communes, une quinzaine enregistre une croissance démographique négative sur la période du précédent PLH. Leur situation géographique seule n'explique pas cette tendance. Le vieillissement de la population provoque une diminution du nombre de personnes par ménage.

Afin, d'une part, de maîtriser l'extension des bourgs et villages et surtout, d'autre part, d'éviter des phénomènes de concurrence résidentielle participant à des déséquilibres territoriaux, les objectifs de production de ces communes seront mutualisés par secteur (hors Houpeville qui aura une logique de fonctionnement intégrée aux communes de la Vallée du Cailly).

Pour l'ensemble de ces communes, l'objectif de production pour le PLH 2020-2025 est de 830 logements.

Dans cette production, la part de logements abordables à produire en diversification est de 25%.

Une seule commune, Orival, est concernée par un taux de vacance supérieur à 12%. Un objectif de remise sur le marché est fixé à 3 logements dans les 6 ans pour cette commune.

2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

L'orientation 2 sera déclinée dans la mise en œuvre du PLH 2020-2025 autour des objectifs suivants :

2.1 Créer de nouvelles dynamiques socio-résidentielles dans un objectif de mixité et de rééquilibrage social

2.1.1 Moduler les objectifs de production du logement social pour une répartition plus équilibrée du parc social à l'échelle de la Métropole : les communes comportant moins de 35% de logements sociaux

2.1.2 Développer l'offre de logements sociaux dans les communes déficitaires en logement social

2.1.3 Diversifier l'offre dans les communes ou quartiers ayant une forte concentration de logements sociaux : les communes comportant plus de 35% de logements sociaux

2.1.4 Reconstituer et mieux répartir l'offre locative sociale à bas loyer accessible aux faibles revenus

2.1.5 Développer la mixité sociale en veillant au respect des équilibres de peuplement dans la gestion des attributions du parc social

2.1.6 Maintenir les conditions d'une mixité sociale dans les secteurs socialement fragiles

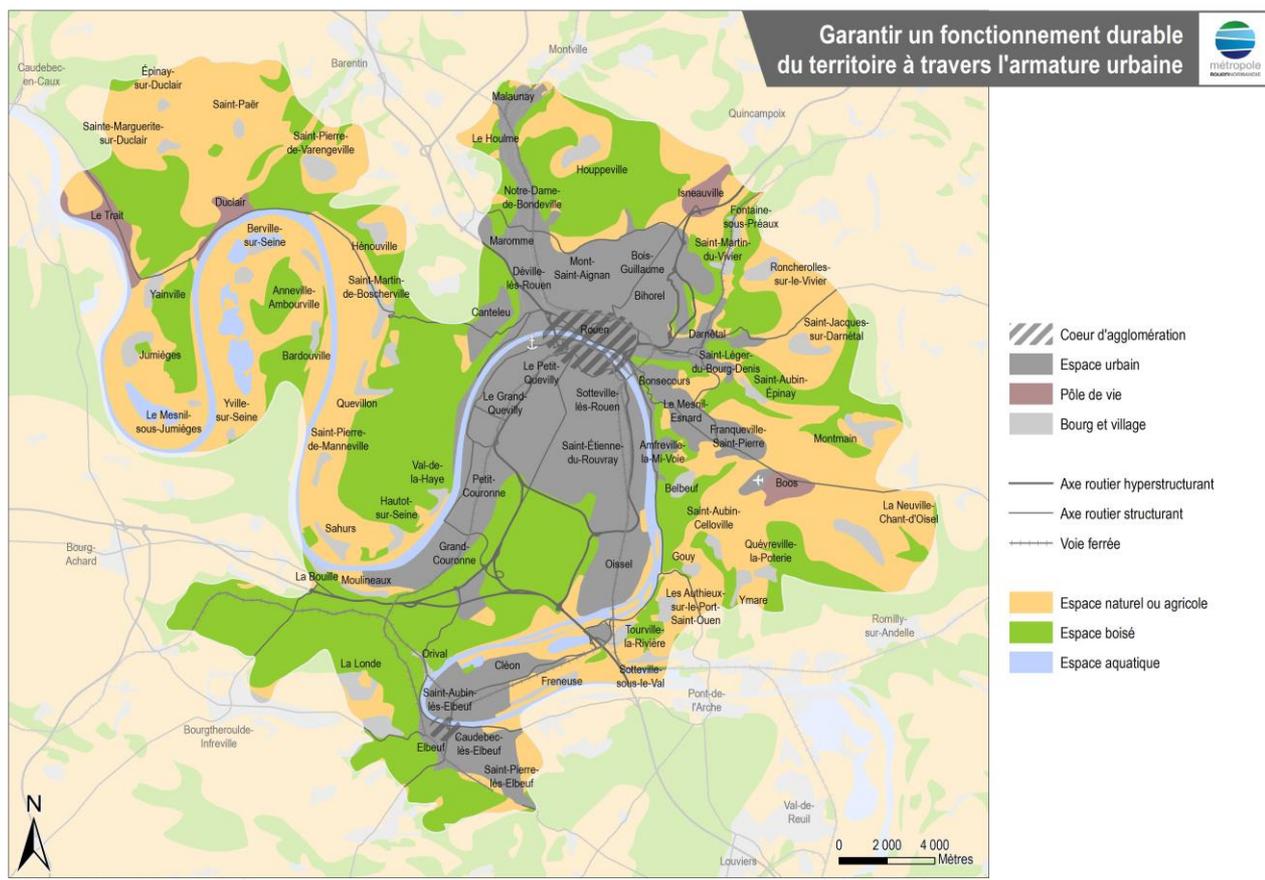
2.2 Mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement de l'offre d'habitat

Rappel des enjeux

L'orientation 2 répond à un double enjeu de rééquilibrage territorial et social.

Un enjeu de mise en cohérence de la politique de l'habitat avec les orientations du SCoT visant à renforcer les polarités urbaines et limiter la consommation d'espace

L'habitat est au cœur des objectifs de renforcement des polarités urbaines inscrites au SCoT et au PLUi et à mettre en lien avec les aménités et transports en commun. À ce titre, le PLH donne une dimension opérationnelle aux objectifs définis dans le cadre de l'armature urbaine du SCoT et réinterroge les outils d'intervention publique concernant en particulier le foncier.



Un enjeu fort de maîtrise des risques de spécialisation / de fracturation sociale des territoires

Le diagnostic a mis en évidence le « creusement des écarts sociaux » entre certains secteurs de la Métropole : la structure de l'offre d'habitat, l'attractivité résidentielle de certaines communes, le fonctionnement du marché local de l'habitat, contribuent aujourd'hui à alimenter des dynamiques socio-résidentielles de spécialisation territoriale avec un risque potentiel de « décrochage » pour certains territoires.

Les écarts se creusent entre les territoires fortement dotés de logements sociaux et les communes ayant une forte attractivité résidentielle pour des ménages aux revenus plus importants.

Les territoires en voie de fragilisation (cœurs d'agglomération, espaces urbains, dont notamment la Rive Gauche, la Vallée du Cailly, et le secteur Elbeuvien) sont concernés par une baisse des niveaux de revenus, l'arrivée de populations plus fragiles, de faibles dynamiques de croissance démographique, etc.

Il apparaît donc primordial d'infléchir les dynamiques de spécialisation sociale et territoriale en rééquilibrant territorialement le développement du logement social et en diversifiant l'offre de logement notamment en faveur de l'accèsion à la propriété en particulier dans les territoires comportant un nombre important de logements sociaux.

2.1 Créer de nouvelles dynamiques socio-résidentielles dans un objectif de mixité et de rééquilibrage social

Conformément aux objectifs définis, le volume d'agrément nécessaires sur la période du PLH s'estime à 4 200 logements :

	TOTAL PLH	Dont logements sociaux familiaux	Dont résidences collectives (résidence sociale etc.)
Sur 6 ans	4 200	3 600 soit 25% de l'objectif global de production	600
Par an	700	600	100

2.1.1 Moduler les objectifs de production du logement social pour une répartition plus équilibrée du parc social à l'échelle de la Métropole : les communes comportant moins de 35% de logements sociaux

La modulation des objectifs PLH de production de logement social répond à un enjeu de rééquilibrage social en lien avec les orientations de la Convention intercommunale d'équilibre territorial signée en décembre 2016 entre l'Etat, la Métropole, les communes du contrat de ville, les bailleurs sociaux, le Département et Action Logement (cf détails en 2.1.5). Le développement de l'offre de logements sociaux répond à quatre principaux objectifs territoriaux et sociaux : développer le parc à bas loyer pour loger les plus défavorisés, répondre à des besoins spécifiques, accompagner les dynamiques d'emploi et répondre aux besoins des ménages modestes.

Cette production doit aussi s'inscrire dans une réponse au plus près des besoins et en relation avec les évolutions du parc existant. Il s'agit de prévenir les risques de déqualification et de concurrence interne au parc social.

Aussi, les communes non soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU mais comportant actuellement moins de 35% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales se verront attribuer un taux de production de logements sociaux différencié en fonction de leur taux actuel de logements sociaux. Cas particulier : les bourgs et villages auront un taux uniforme de 10% de logements sociaux à réaliser pour tenir compte des besoins des ménages en termes de mobilités et de services.

Taux actuel de logements locatifs sociaux (sources : SRU 2016)	Taux de logements locatifs sociaux à prévoir dans la construction neuve
Si taux de logements locatifs sociaux entre 20 et 25%	35%
Si taux de logements locatifs sociaux entre 25 et 35%	30%
Bourgs et villages et pôles de vie de moins de 3 500 habitants (non soumis à la loi SRU)	10%

2.1.2 Développer l'offre de logements sociaux dans les communes déficitaires en logement social

Pour les communes soumises, par l'article 55 de la loi du 13 Décembre 2000 dite SRU, précisée par la loi du 18 janvier 2013, à des obligations de rattrapage, l'objectif de construction de logements sociaux est défini en fonction des objectifs fixés par l'État par période triennale. Cet objectif vise à atteindre un taux de 20% de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales en 2025 (délai ne s'appliquant pas à Boos).

Sont concernées les communes de Bois-Guillaume, Bonsecours, Franqueville-Saint-Pierre, Le Mesnil-Esnard et Boos.

L'intégration des obligations de rattrapage au titre de la loi SRU dans le calcul des objectifs globaux de construction pour ces communes fera l'objet d'une approche spécifique indiquée dans les fiches communales de manière à assurer l'équilibre territorial et la mixité sociale.

Afin de maîtriser la production totale de logements sur ces communes, il devra aussi être recherché une diversification des modes de développement de l'offre de logements sociaux à produire : mobilisation du parc privé conventionné, acquisition-amélioration de logements du parc existant, transformation de logements non conventionnés appartenant à des bailleurs publics en logements sociaux etc.

2.1.3 Diversifier l'offre dans les communes ou quartiers ayant une forte concentration de logements sociaux : les communes comportant plus de 35% de logements sociaux

Sur la Métropole, le parc social est aujourd'hui fortement concentré notamment sur les communes de la Rive Gauche, de la Vallée du Cailly et du secteur Elbeuvien. Dans un objectif de rééquilibrage à l'échelle de la Métropole et de diversification de l'offre produite pour les communes ayant un nombre de logements sociaux important (supérieur à 35 %), le taux défini pour la production de logements sociaux sera de 20%.

Objectifs :

- ⇒ Mieux répartir le parc de logement social par une modulation des objectifs de production en fonction du taux actuel de chaque commune.
- ⇒ Dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU, respecter le programme de rattrapage fixé par l'État à l'horizon des 6 ans du PLH.
- ⇒ Diversifier la production de l'habitat dans les communes fortement dotées en logement social (plus de 35 % de l'offre existante), en limitant la production de logements sociaux à 20%.

2.1.4 Reconstituer et mieux répartir l'offre locative sociale à bas loyer accessible aux ménages à faibles revenus

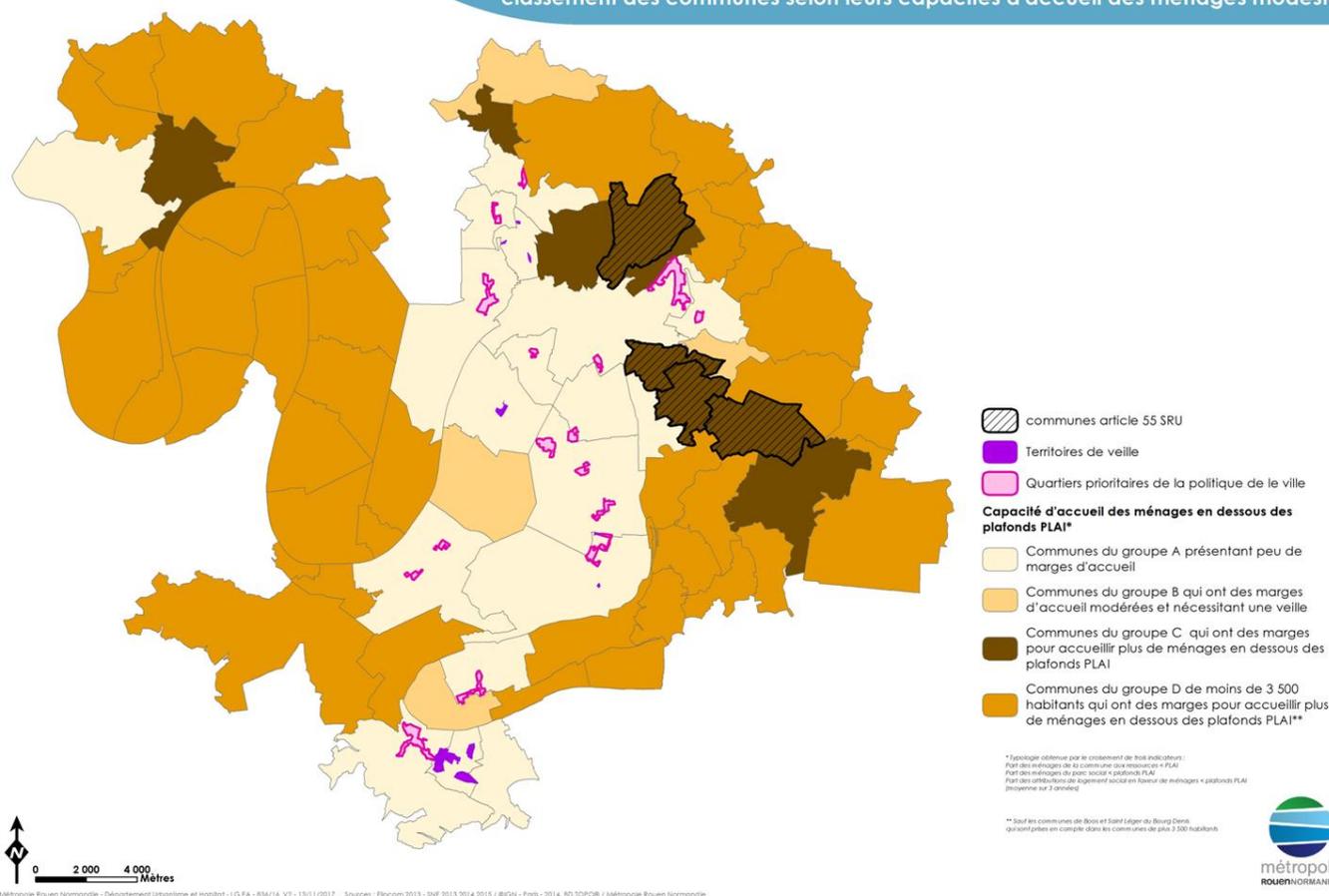
Le maintien et le développement d'un parc à bas loyer accessible économiquement aux ménages à faibles revenus au sein du parc social (ils sont 65% des demandeurs de logement social à disposer de ressources inférieures aux plafonds PLAI) est un enjeu important pour une bonne adéquation entre l'offre et les besoins sur le territoire, à condition qu'elle soit mieux répartie spatialement et évite ainsi la concentration des ménages à faibles ressources dans certains secteurs du parc existant et du territoire.

La Métropole vise une production globale de 25% de PLAI dans la production de logements sociaux pour maintenir une offre de logements à bas niveau de loyer. Cette offre est destinée à satisfaire les besoins des ménages aux ressources les plus modestes et aux obligations de la loi Egalité et Citoyenneté et de la loi ELAN.

En termes de répartition territoriale de cette offre, la déconcentration du parc social dans les quartiers les plus paupérisés de la Métropole va résulter notamment de démolitions, dont 1800 logements sociaux prévus dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et environ 1500 en dehors des quartiers NPNRU.

Le parc démoli représente le parc social le moins cher de la Métropole, il sera reconstitué prioritairement dans les communes en déficit de logement social ou les communes ayant des marges d'accueil de ménages à faibles ressources telles que définies dans la **Convention Intercommunale d'équilibre territorial (CIET)** transformée en **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**. La reconstitution de l'offre, financée dans le cadre du NPNRU, comptera 60% de logements PLAI conformément aux critères de l'ANRU.

Enfin, l'objectif de production de logements très sociaux est modulé par commune en fonction des capacités de chacune en matière d'accueil de ménages modestes et de la présence d'une offre de logements sociaux à bas loyer. Le classement des communes est défini dans la CIET – CIA et représenté dans la carte ci-dessous :



	Taux de PLAI à réaliser dans les opérations de logements sociaux
Communes en catégorie A et B de la CIET (peu de marges pour l'accueil de ménages modestes)	10%
Bourgs et villages et pôle de vie de moins de 3 500 habitants	20%
Communes en catégorie C de la CIET (marges d'accueil de ménages modestes)	30%
Rouen	30%
Communes en rattrapage / loi SRU	40%

A noter que la part de PLAI à produire dans les communes en rattrapage par rapport à la loi SRU tient compte d'une obligation de réaliser au minimum 30% de PLAI, en incluant dans le calcul les PLS privés et les PSLA.

La part de PLAI à Rouen tient compte d'un volume de 1200 logements démolis dont le niveau de loyer est faible (y compris en dehors des périmètres NPNRU) et de la reconstitution partielle de cette offre sur la commune.

Objectifs :

- ⇒ Reconstituer un parc à bas loyer dans un objectif d'une meilleure répartition territoriale et conformément aux lois Egalité Citoyenneté et ELAN : l'offre de logements sociaux PLAI sera produite prioritairement dans les territoires comportant actuellement peu de parc à bas loyer.
- ⇒ Favoriser le relogement des ménages modestes en dehors des QPV par la réalisation de logements sociaux produits dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie financée par l'ANRU, estimée à 1 800 logements au titre du NPNRU.

2.1.5 Développer la mixité sociale en veillant au respect des équilibres de peuplement dans la gestion des attributions du parc social

Le PLH veille au respect des équilibres de peuplement et intègre les différents dispositifs issus de la **Conférence Intercommunale du Logement** prévue par la loi ALUR et dont les obligations ont été renforcées par la loi Égalité et Citoyenneté et la loi ELAN.

La Conférence Intercommunale du Logement, mise en place par la Métropole en juin 2015, a pour objet d'élaborer, mettre en œuvre et évaluer la stratégie métropolitaine visant un équilibre de peuplement à l'échelle de la Métropole.

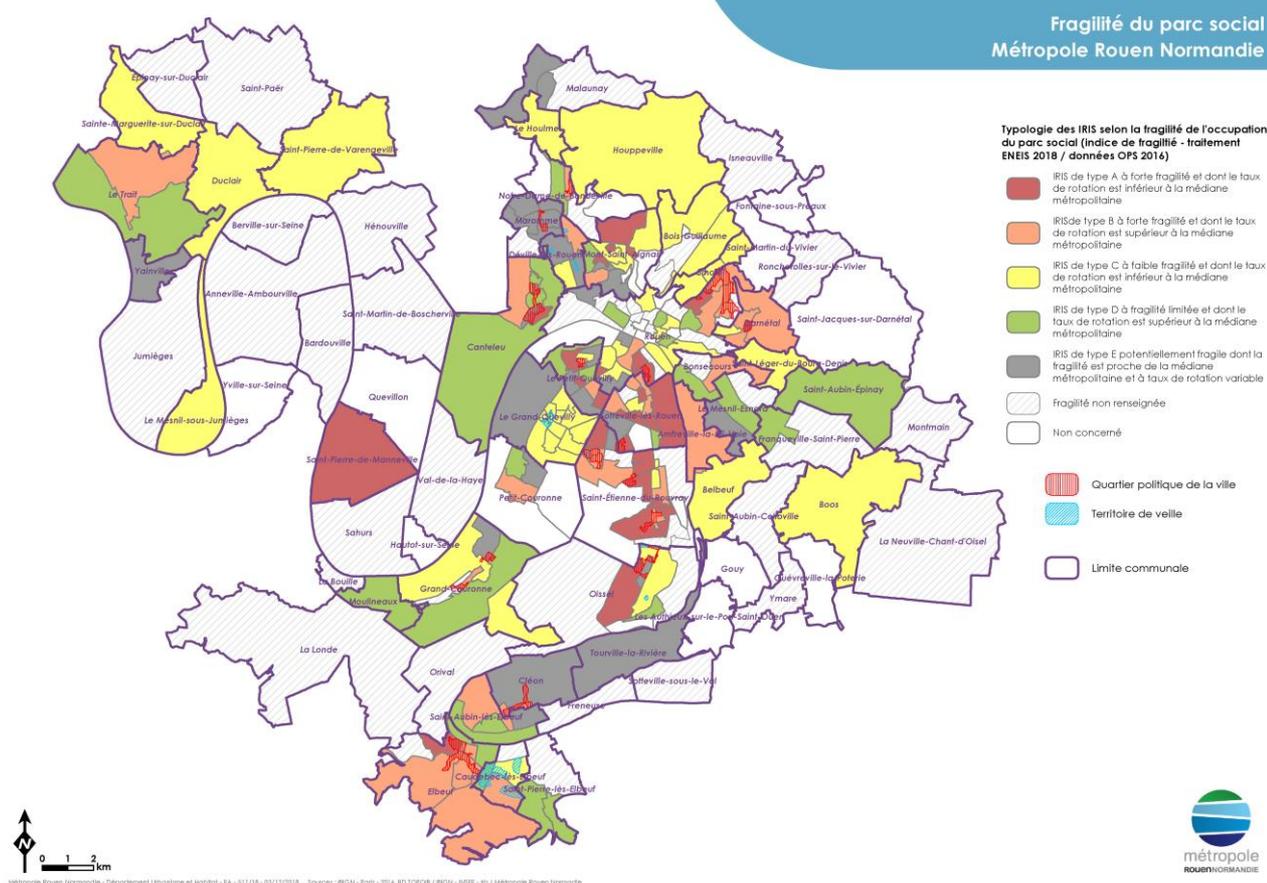
Les grandes orientations en matière d'attribution de logements ont été définies dans le cadre d'une **Convention Intercommunale d'équilibre territorial** en décembre 2016, signée par 41 signataires, dont l'État, la Métropole, le Département, les communes du contrat de ville, les bailleurs sociaux, Action Logement. Cette convention va évoluer en **Convention Intercommunale d'Attributions** en 2019 pour répondre aux obligations de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté.

Le principal enjeu de cette convention est de réunir les conditions pour que les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) retrouvent plus de mixité sociale et pour favoriser un rééquilibrage de l'occupation du parc social à l'échelle métropolitaine. Elle accompagne les enjeux du NPNRU du point de vue du peuplement et s'articule également avec les politiques en faveur de l'accès au logement et du maintien des ménages défavorisés, notamment le PDALHPD - Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées - piloté par l'État et le Département de Seine-Maritime.

La Convention Intercommunale d'Attributions fixe des objectifs d'attribution des logements sociaux, conformément à la loi Égalité et Citoyenneté :

- Favoriser l'accès des ménages les plus modestes à l'ensemble du parc social : Au moins 25% des attributions en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doivent être réalisées aux demandeurs dont les ressources sont les plus modestes, issus du 1^{er} quartile de ressources et aux ménages relogés dans le cadre des démolitions du NPNRU. La part de ces attributions était en 2017 de 16%.
- Favoriser la mixité sociale dans les QPV : Au moins 50% des attributions dans les QPV doivent bénéficier à des ménages dont les ressources relèvent des trois quartiles supérieurs. Cette part était en 2017 de 77% des attributions. Il s'agit de maintenir ce niveau d'attribution avec une attention spécifique à porter aux ménages du 2^{ème} quartile.

Fragilité du parc social Métropole Rouen Normandie



Par ailleurs, la Métropole anime, dans le cadre de son Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur, un réseau des lieux d'accueil visant à améliorer l'information des demandeurs et faciliter leurs démarches.

La dimension multi-partenaire de ces dispositifs permet une meilleure compréhension du fonctionnement du territoire et du rôle de chacun, bailleur social et réservataire, dans les processus d'attributions.

Objectifs :

- ⇒ Rééquilibrer le peuplement par la production et les attributions de logements afin d'éviter les phénomènes de spécialisation sociale et de limiter les déséquilibres sociaux constatés entre les communes de la Métropole.
- ⇒ Produire un parc à bas loyer prioritairement dans les communes aujourd'hui faiblement dotées.
- ⇒ Animer le partenariat autour de ces objectifs de rééquilibrage du territoire entre attributions et production de logements.

2.1.6 Maintenir les conditions d'une mixité sociale dans les secteurs socialement fragiles

Le maintien de ménages ayant des revenus stables et supérieurs aux plafonds de ressources dans les segments les plus fragiles du parc social garantit une diversité du peuplement du parc social. Des secteurs dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas sont définis conformément à l'article du CCH – L441-3.

Les travaux engagés dans le cadre du NPNRU ont permis d'affiner le diagnostic de la fragilité de l'occupation du parc social au niveau infra-communal à l'échelle des IRIS définis par l'INSEE. Des IRIS ont ainsi révélé des indices de fragilité du parc social proches de ceux constatés dans les QPV.

A ce titre, il est proposé de maintenir l'exonération du Supplément de Loyer Solidarité mise en place dans le précédent PLH, en modifiant le périmètre pour affiner l'analyse à une échelle infra-communale (IRIS), au-delà des périmètres des quartiers politique de la ville et en fonction d'indicateurs de fragilité sociale proches des caractéristiques des QPV.

Objectifs :

- ⇒ Pour favoriser la mixité sociale, exonérer du Supplément de Loyer Solidarité les locataires du parc social dont les ressources sont supérieures à 120% des plafonds HLM lorsqu'ils résident dans des quartiers fragiles et médians des communes de classe A et B de la CIET, c'est-à-dire ceux qui présentent peu ou pas de marges d'accueil supplémentaire de ménages sous les plafonds de ressources du PLAI.

2.2 Mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement de l'offre d'habitat

Aujourd'hui, les réserves foncières publiques réservées à des programmes d'habitat sont principalement portées par les communes, en lien ou non avec l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN). Constituées au fil des années et des opportunités, elles ne sont pas toujours en adéquation avec les orientations du SCoT et du PLH.

A la suite de l'adoption du PLUi, la Métropole, en lien avec les communes, consolidera la stratégie foncière habitat à l'échelle métropolitaine pour assurer plus de cohérence entre les projets sur le territoire mais aussi pour faciliter la mise en œuvre des orientations du PLH et notamment :

- Le développement de projets d'accession dans les communes où les logements sociaux sont nombreux,
- Le développement de projets de logements sociaux là où il y a des besoins,
- La mise en œuvre de projets individuels ou intermédiaires en site urbain (dans le respect du SCoT) afin de répondre aux demandes des ménages,
- Le cadencement dans le temps des programmes immobiliers pour éviter des effets de concurrence,
- La maîtrise des prix.

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, le SCoT oriente la croissance urbaine en priorité dans des zones déjà urbanisées et occupées par une activité humaine (habitat, économie, etc.). Les orientations du PLH, qui visent à développer des projets de constructions de logements dans les dents creuses, en démolition-reconstruction, en division parcellaire, en renouvellement urbain, en changement d'usage, nécessitent de définir de nouvelles modalités de mise en œuvre des actions foncières en partenariat avec les communes et l'Établissement Public Foncier de Normandie.

Objectifs :

- ⇒ Réorienter la mise en œuvre des outils fonciers et l'utilisation du stock de réserves foncières en cohérence avec les orientations du SCoT et du PLH : recherche et valorisation des fonciers détenus pour la production d'une offre diversifiée et abordable
- ⇒ Elaborer une stratégie foncière à l'échelle de la Métropole en lien avec l'Établissement Public Foncier de Normandie et en cohérence avec le PLUi.
- ⇒ Etablir des modalités de gestion concertées des outils fonciers entre la Métropole, les communes et l'EPFN.

DECLINAISON TERRITORIALE DE L'ORIENTATION N°2

Une offre habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf)

Rouen dispose d'une offre de logements sociaux importante et diversifiée - taux de logements sociaux de 31,6% (chiffres SRU 2016) - dans ce contexte et dans un objectif de diversification et de rééquilibrage de l'offre, la production de logements sociaux représentera 30% de la production globale de logements, dont 30% de PLAI pour compenser la démolition programmée de 1200 logements sociaux dont 700 en NPNRU. La reconstruction se fera majoritairement dans les quartiers en déficit de logements sociaux. La diversification portera en particulier sur le développement d'une offre en accession sociale notamment dans les QPV et la Rive Gauche de Rouen (clause de mixité sociale inscrite dans le PLU/PLUi).

Concernant le rééquilibrage social de l'offre de logement, la production de logements sociaux représentera 20% de la production à **Elbeuf**, dont le taux de logements sociaux actuel est élevé (47,5% SRU 2016). L'offre d'habitat devra être orientée de façon à créer les conditions d'un renforcement de l'attractivité résidentielle de la ville et notamment de son centre qui fait l'objet d'une opération NPNRU et d'une OPAH.

La stratégie foncière s'orientera vers une meilleure utilisation des friches et une priorité donnée au renouvellement de la ville sur la ville.

Espaces urbains

15 communes des espaces urbains (sur les 26 communes) ont un taux de logement social supérieur à 35% : la production de logements sociaux y sera de 20% sur la période du PLH 2020-2025.

Les communes SRU (Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre, Bois Guillaume, Bonsecours) situées dans le secteur « espaces urbains » devront rattraper leur retard au titre de l'article 55 de la loi SRU en produisant les logements sociaux manquants.

A l'inverse, à l'échelle des quartiers qui ont un fort taux de logements sociaux, notamment les QPV, des programmes d'accession à la propriété seront privilégiés.

La politique foncière privilégiera le renouvellement urbain par rapport aux projets en extension urbaine. La densité de l'habitat ne doit pas être retenue comme unique critère dans des espaces urbains qui doivent plutôt répondre aux attentes en termes de produits logements car ils sont directement en concurrence avec le périurbain.

Pôles de vie (Isneauville, Boos, Le Trait et Duclair)

Les 4 pôles de vie devront représenter 4% de la production neuve sur la période du PLH 2020-2025.

Les pôles de vie du territoire sont des points d'appui pour polariser un développement urbain équilibré et diversifié (habitat, services, équipements) au service des territoires ruraux, et proposer les fonctions urbaines de proximité. Sur les 4 pôles de vie, les programmes de logements devront alimenter la logique de densification des tissus urbains, être en extension immédiate des zones déjà construites pour éviter le mitage des espaces non construits, limiter l'étalement urbain et privilégier des formes urbaines économes du foncier. Par ailleurs, la dynamique de construction devra permettre de diversifier le parc de logements.

En termes d'équilibre social, Le Trait, avec 45,2% de logements sociaux (SRU 2016), devra diversifier sa production en faveur de l'accèsion à la propriété et prévoir un objectif de 20% de logements sociaux. Duclair, disposant d'un taux de logements sociaux de 28,8% (SRU 2016) devra prévoir la production de 30% de logements sociaux.

A l'inverse, Boos, qui comptabilisait 3 600 habitants au dernier recensement de population, est désormais assujettie à la loi SRU à compter du 1^{er} janvier 2019. Avec un taux actuel de 13% il y est attendu sur la période du PLH une trentaine de logements sociaux.

Isneauville n'est pas encore concernée par l'obligation fixée par l'article 55 de la loi SRU en termes de production de logements sociaux mais son développement démographique doit conduire à diversifier la production de logements en faveur du logement social pour ne pas être carencée lorsque la commune dépassera le seuil de 3 500 habitants.

Bourgs et villages

Les bourgs et villages devront représenter 6% de la production de logements sur la période du PLH 2020-2025.

Ils suivent un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Selon le SCoT, ils doivent resserrer l'urbanisation au plus près du noyau villageois et contenir les extensions urbaines.

L'ensemble des bourgs et villages, devra prévoir de produire 10% des logements sociaux à créer sur la Métropole pour la durée du PLH, afin de contribuer aux équilibres de peuplement au sein de la Métropole.

3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'orientation 3 sera déclinée dans la mise en œuvre du PLH 2020-2025 autour des objectifs suivants :

- 3.1 **Lutter contre la vacance dans le parc privé**
 - 3.1.1 Maîtriser et limiter la vacance dans le parc de logements
 - 3.1.2 Développer les opérations d'acquisitions-améliorations ou recyclage du parc existant
- 3.2 **Améliorer la connaissance et la prévention en direction des copropriétés et traiter les copropriétés en difficulté**
- 3.3 **Développer les réhabilitations pour accroître l'attractivité du parc existant et accompagner la rénovation énergétique**
- 3.4 **Mettre la requalification et l'attractivité de l'offre existante au cœur des opérations de renouvellement urbain**
 - 3.4.1 Accompagner les projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU
 - 3.4.2 Accompagner le renouvellement du parc social en dehors des sites NPNRU
- 3.5 **Lutter contre l'habitat indigne et dégradé**

Rappel des enjeux

Un enjeu de diminution de la vacance et de maîtrise des effets de concurrence et de déqualification du parc par la production neuve.

Requalifier l'offre existante pour qu'elle conserve son attractivité à moyen et long termes et maîtriser à court terme le développement de la vacance en remettant sur le marché des logements aujourd'hui vacants constituent un enjeu majeur pour le territoire. Avant de développer tout nouveau projet d'habitat, l'enjeu est également d'étudier les possibles effets de concurrence résidentielle. Le parc existant subit des effets de déqualification relative due à des volumes importants de construction neuve, qui peuvent aggraver les phénomènes de vacance.

Un enjeu de développement des outils pour mieux prendre en compte le parc en copropriété dans une logique de traitement des difficultés et de prévention.

Le parc de la Métropole comporte plus de 60 000 logements en copropriétés dont certaines fragiles, notamment en QPV, qu'il s'agit de traiter en priorité dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU et du Plan Initiatives Copropriétés. Il s'agit aussi de développer les outils de connaissance et de suivi de ce parc dans une logique de prévention et d'accompagnement des copropriétaires pour la réalisation de travaux de requalification sur l'ensemble du territoire.

Un enjeu global d'accompagnement à la requalification du parc et de changement d'échelle dans le traitement des enjeux énergétiques.

La requalification du parc existant constitue un enjeu important qui – plus que la construction neuve – aura, sur le long terme, un impact déterminant sur l'attractivité résidentielle de l'ensemble de la Métropole. Il s'agit aussi de valoriser les atouts actuels du parc et de traiter les difficultés repérées. Par ailleurs, la mobilisation autour de la COP 21 locale et la mise en œuvre du Plan Climat Énergie Territorial permettront de répondre à la nécessité de changer d'échelle concernant les outils d'intervention et d'accompagnement pour leur traitement.

3.1 Lutter contre la vacance dans le parc privé

3.1.1 Maîtriser et limiter la vacance dans le parc de logements

Le diagnostic a mis en évidence une augmentation de la vacance au cours de la période couverte par le précédent PLH. Aujourd'hui 11% du parc de logements serait vacant au sein de la Métropole (Filocom, 2015) essentiellement en cœurs d'agglomération et dans les secteurs urbains et plutôt dans le parc privé. Il s'agit souvent de petits logements dans le parc collectif ancien. Pour rappel, un parc fonctionnant de manière normale (ni tendu, ni détendu) présente un taux de vacance de 6 à 7%.

Il s'agira donc, sur la période du PLH, d'identifier et suivre plus précisément la vacance en particulier du parc privé, d'étudier ses causes et les conditions de remise sur le marché des logements, afin de mettre en place les actions les plus adaptées.

Aussi, le PLH propose-t-il pour les communes dont le taux de vacance dépasse 12% des objectifs quantitatifs de remise sur le marché de logements vacants, totalisant un peu plus de 1000 logements. Elles pourront donc réaliser une part de leurs objectifs par le biais d'opérations de requalification/recyclage du parc privé existant.

Communes ayant un objectif de remise sur le marché	Taux de vacance (Filocom 2015)	Objectif minimal de logements vacants à remettre sur le marché
Rouen	17%	746
Saint-Etienne-du-Rouvray	14%	111
Elbeuf	19%	106
Caudebec-Lès-Elbeuf	13%	42
Cléon	14%	19
Orival	13%	3
Total		1 027

3.1.2 Développer les opérations d'acquisitions-améliorations ou recyclage du parc existant

Que ce soit pour produire des logements sociaux ou en accession à la propriété, les projets d'acquisitions-améliorations permettent de réhabiliter des logements anciens, parfois dégradés et souvent vacants. Outre la réhabilitation, des opérations de recyclage du foncier via des démolitions partielles ou totales du bâti ancien permettent de renouveler la ville sur elle-même dans le but de redonner de l'attractivité au quartier et d'économiser du foncier.

Ces opérations peuvent être mises en œuvre par des opérateurs spécialisés, des promoteurs et/ou des bailleurs sociaux. Elles peuvent être innovantes en matière d'architecture, par exemple en conservant une partie du bâti ancien et en intégrant une partie neuve. Ces projets n'excluent pas de démolir puis de reconstruire totalement ou partiellement quand le coût de la réhabilitation est trop onéreux.

Objectifs :

- ⇒ Maîtriser et réduire la vacance du parc sur l'ensemble de la Métropole et plus particulièrement dans les communes ayant un taux de vacance supérieurs à 12%.
- ⇒ Favoriser la remise sur le marché des logements vacants.
- ⇒ Favoriser la requalification du parc existant et le recyclage des logements vacants ou obsolètes.
- ⇒ Accompagner les opérateurs privés et les bailleurs sociaux pour la réalisation des opérations acquisition-amélioration / remise sur le marché.

3.2 Améliorer la connaissance et la prévention en direction des copropriétés et traiter les copropriétés en difficulté

Au sein du parc privé du territoire métropolitain, on dénombre 3 644 copropriétés représentant près de 60 000 logements en copropriété, soit 32% du parc de résidences principales.

Les copropriétés de la Métropole sont, pour la majorité d'entre elles, de petites copropriétés (64% ont moins de 12 logements), occupées majoritairement par des locataires (53%), et 58% datent d'avant 1974 et ont donc potentiellement besoin de travaux de rénovation énergétique.

Les caractéristiques de ces copropriétés peuvent alerter, pour certaines d'entre elles, sur un potentiel risque de processus de fragilisation (dysfonctionnements en matière de gestion, difficultés financières, travaux non engagés, etc.). Une meilleure connaissance et l'observation en continu du parc de copropriétés est un préalable nécessaire au développement d'actions préventives, d'accompagnement et d'incitation aux travaux de réhabilitation.

Agir le plus en amont possible des difficultés, dès les premiers signes de fragilité, permet aux copropriétés de se redresser plus rapidement, d'éviter de tomber dans un cercle de dégradation beaucoup plus complexe et coûteux pour les collectivités.

A la suite du repérage de copropriétés fragiles, la Métropole pourra mettre en place des actions préventives et d'accompagnement.

Ces copropriétés nécessitent un accompagnement renforcé au vu de leurs difficultés. Celles-ci doivent bénéficier des outils spécifiques de l'ANAH en matière de redressement des copropriétés en difficulté. 554 copropriétés ont été identifiées comme potentiellement fragiles par l'ANAH, dont certaines en grande difficulté. 10% d'entre elles (mais représentant une part importante de logements) sont situées en quartiers politique de la ville (Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray, dans le centre d'Elbeuf, quartier de la Piscine au Petit-Quevilly). La priorité est d'accompagner prioritairement ces copropriétés situées dans les quartiers socialement les plus fragiles de la Métropole.

Objectifs :

- ⇒ Améliorer la connaissance du parc de copropriétés et mettre en place un dispositif de veille et d'observation.
- ⇒ Agir en prévention pour les copropriétés identifiées comme fragiles.
- ⇒ Traiter les copropriétés en difficulté à travers des dispositifs d'intervention plus lourds.

3.3 Développer les réhabilitations pour accroître l'attractivité du parc existant et accompagner la rénovation énergétique

Au sein de la Métropole, environ 60% des logements ont été construits avant 1974, soit avant les premières réglementations thermiques.

Pour rappel, la loi sur la transition énergétique et pour la croissance verte (17 août 2015) pose l'objectif de 100% du parc de logement rénové aux normes BBC à l'horizon 2050.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Métropole a décliné cet objectif à l'échelle métropolitain et fixe, à compter de 2018 et jusqu'en 2050, un nombre de logements à rénover chaque année. Cela représente près de 27 000 logements sur la durée du PLH. Accélérer la rénovation énergétique nécessite de changer d'échelle en matière d'intervention, autant dans le parc individuel que collectif, dans le parc privé comme dans le parc social.

Concernant le parc social, 61% des logements ont une étiquette de consommation énergétique inférieure ou égale à D. Les logements sociaux énergivores non encore réhabilités devront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique afin de limiter les situations de précarité énergétique tout en maintenant une offre abordable (stabilité du coût du logement, loyer + charges).

Objectifs :

- ⇒ Répondre aux objectifs fixés par le PCAET en matière de rénovation énergétique.
- ⇒ Massifier la rénovation énergétique sur le territoire et développer une stratégie d'intervention et d'accompagnement à la rénovation énergétique adaptée à chaque typologie (maisons individuelles, collectifs/copropriétés, etc.).
- ⇒ Accompagner les bailleurs sociaux et les propriétaires privés dans la mise en œuvre de travaux énergétiques.

3.4 Mettre la requalification et l'attractivité de l'offre existante au cœur des opérations de renouvellement urbain

3.4.1 Accompagner les projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU

Parmi les 16 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) que compte la Métropole, 9 sont inscrits dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

3 quartiers sont d'intérêt national :

- Les Hauts de Rouen ; Rouen
- Le quartier de la Piscine ; Petit-Quevilly
- Le quartier des Arts et Fleurs-Feugrais ; Cléon-Saint Aubin-lès-Elbeuf

Un quartier est régional d'intérêt national :

- Le quartier du Château Blanc ; Saint-Etienne-du-Rouvray

Et 5 quartiers sont d'intérêt régional :

- Le Plateau ; Canteleu
- Le Parc du Robec ; Darnétal
- Le Centre-ville ; Elbeuf
- Le quartier Saint-Julien ; Oissel
- Le quartier Grammont ; Rouen

Après une phase de préfiguration des projets, en 2017, la convention-cadre NPNRU inscrit la stratégie métropolitaine transversale à tous les projets par quartier, en matière de politique de l'habitat, de peuplement, énergétique, économique et les autres actions d'accompagnement de sa compétence.

18% de la vacance du parc concerne le parc social. Ces logements sont concentrés essentiellement dans les QPV. Pour répondre à l'objectif d'une nouvelle attractivité résidentielle dans ces quartiers en grandes difficultés sur le plan social et urbain, les projets en cours d'élaboration s'attachent à programmer la requalification complète des logements, en complémentarité avec les démolitions qui changent la physionomie du quartier et constituent un préalable à la diversification de l'offre d'habitat. La restructuration des espaces publics et la requalification des équipements complètent la transformation et le désenclavement du quartier en améliorant le cadre de vie des habitants.

Au total, ce sont 1 800 démolitions, 1 800 requalifications, 1 800 logements sociaux reconstruits majoritairement hors site, plus de 1 000 logements résidentialisés et près de 1000 logements en diversification qui sont programmés.

Pour ce faire, les équipes communales dédiées au NPNRU sont épaulées par une Direction de projet métropolitaine qui assure l'animation, le lien avec les opérateurs et les partenaires et la cohérence avec la stratégie métropolitaine.

3.4.2 Accompagner le renouvellement du parc social en dehors des sites NPNRU

En dehors des quartiers concernés par le NPNRU, les bailleurs sociaux envisagent la démolition de l'ordre de 1 000 logements qui ne se situent pas dans les périmètres de projets identifiés pour le NPNRU. Si les problèmes socio-économiques ne sont pas aussi marqués que dans les quartiers de la politique de la ville (QPV), ce renouvellement de l'offre hors site de renouvellement urbain est de nature à réduire le parc de logements obsolète et par conséquent également les phénomènes de vacance de logements sociaux dits déclassés.

La Métropole accompagnera la politique patrimoniale des bailleurs sociaux en faveur du renouvellement du parc et de la démolition des résidences obsolètes ou déqualifiées.

Objectifs :

- ⇒ Accompagner la restructuration/démolition du parc social y compris pour les opérations situées en dehors d'un périmètre de projet NPNRU.
- ⇒ Développer au niveau de la gouvernance de projet une forte synergie entre la mise en œuvre du NPNRU et les actions du PLH.
- ⇒ Inscrire dans la convention-cadre NPNRU la programmation des opérations de reconstitution de l'offre de logement social, en accord avec l'orientation 1 du PLH.
- ⇒ Éviter les effets de concurrence entre les opérations de diversification de l'offre NPNRU et l'offre neuve produite à proximité.

3.5 Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

L'habitat non décent et indigne recouvre plusieurs états du patrimoine bâti, qui génèrent souvent des risques pour la sécurité physique ou la santé des habitants.

L'intervention dans la lutte contre l'habitat dégradé est une compétence partagée qui devra être coordonnée avec le Département, l'Etat et les communes notamment dans le cadre du comité local habitat dégradé, dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de Seine-Maritime.

L'ANAH évalue à 4 500 logements les logements « potentiellement indignes » en 2013 sur la Métropole dont 1 580 à Rouen. Par ailleurs, une cinquantaine d'arrêtés d'insalubrité sont actuellement en vigueur sur la Métropole.

La lutte contre les marchands de sommeil et les actions en faveur de l'amélioration des logements pour les propriétaires occupants (notamment les personnes âgées aux revenus modestes et très modestes) et les bailleurs dans le parc privé est également un objectif du PLH que la Métropole pourra accompagner par des aides financières.

Au-delà de la mise en œuvre de procédures coercitives, l'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne peut prendre la forme d'opérations d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction, comme développé précédemment, sachant qu'une partie des logements indignes sont des logements anciens et dégradés (3 865 logements potentiellement indignes datent d'avant 1946).

Objectifs :

- ⇒ Éradiquer l'habitat insalubre et indigne en facilitant la coordination des acteurs et sa prise en compte dans l'ensemble des dispositifs d'intervention en direction du parc de logement.
- ⇒ Mettre en place des dispositifs spécifiques de lutte contre l'habitat indigne dans les secteurs les plus concernés.
- ⇒ Favoriser les opérations dans le diffus permettant la résorption de l'habitat indigne et dégradé.

DECLINAISON TERRITORIALE DE L'ORIENTATION N°3

Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

Cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf)

Particulièrement touchés par la vacance, les deux cœurs d'agglomération devront enrayer l'augmentation de ce phénomène, voire diminuer le stock de logements vacants en remettant sur le marché 744 logements à Rouen et 111 à Elbeuf. Le renouvellement de l'OPAH-RU d'Elbeuf permettra également de contribuer à l'objectif de remise sur le marché de logements vacants

Concernant le parc social, la vacance à Rouen et Elbeuf n'est pas négligeable. À Rouen, la vacance est liée aux quartiers QPV au sein desquels les bâtiments déclassés seront démolis. À Elbeuf, c'est plutôt une vacance commerciale qui dénote une perte d'attractivité du parc social en général ou sur certains quartiers/secteurs. Sur Rouen, une partie des logements vacants sociaux sera démolie à Rouen dans le cadre du NPNRU (environ 700) et environ 1400 seront réhabilités. En dehors du NPNRU, la démolition de 500 logements actuellement vacants situés sur le quartier Pépinières à Rouen est prévue.

Les projets d'acquisition-amélioration et de réhabilitation thermique doivent être encouragés au sein des deux communes.

À Rouen comme à Elbeuf, les copropriétés sont de petites tailles, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur les modalités de gestion de celles-ci et repérer celles étant confrontées à des dysfonctionnements de gestion.

La présence importante d'habitats anciens dans les deux cœurs d'agglomération (60% du parc d'avant 1974) nécessite un accompagnement spécifique pour lutter contre l'habitat indigne. Les deux communes ont connu de nombreuses opérations programmées en partenariat avec l'ANAH. Une réflexion visant à définir les enjeux de l'habitat ancien privé sur le centre-ville de Rouen doit être engagée. A Elbeuf, une OPAH-RU a été relancée en 2018.

Espaces urbains

Également touchés par la vacance mais dans une moindre mesure que les cœurs d'agglomération, les communes des espaces urbains (taux de vacance moyen à 8,5%) devront veiller à contenir la vacance voire à la résorber lorsqu'elle est supérieure à 12%. C'est le cas de trois d'entre elles : Saint-Etienne-du-Rouvray, Caudebec-lès-Elbeuf et Cléon qui devront prévoir une part de leur production en remise sur le marché de logements vacants représentant au total 172 logements, ou via des démolitions notamment dans le cadre du NPNRU (Darnétal et St Etienne du Rouvray sont les seules concernées parmi les espaces urbains).

Les copropriétés des communes urbaines sont en moyenne plus grandes que celles situées en cœurs d'agglomération, par conséquent les problématiques ou dysfonctionnements rencontrés pourront être différents. Au-delà des copropriétés en très grande difficulté déjà identifiées comme à Saint-Etienne-du-Rouvray, qui seront traitées en priorité dans le cadre du Plan National Initiatives Copropriétés au regard de la fragilité sociale de leur occupation, 80 copropriétés sont repérées comme potentiellement fragiles par l'ANAH au sein des espaces urbains.

Concernant le parc privé, les opérations de restructuration, d'acquisition-amélioration ou de recyclage devront être facilitées.

Au sein des communes des espaces urbains, près de 90 000 logements (61% du parc) sont potentiellement énergivores et devront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique s'ils n'ont pas déjà été réalisés.

Certaines communes des espaces urbains sont concernées par la problématique d'habitat indigne. Un traitement des situations d'habitat indigne devra être mis en œuvre dans le cadre du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Pôles de vie (Isneauville, Boos, Le Trait et Duclair)

Les pôles de vie sont peu touchés par la vacance (taux de vacance moyen de 6,8%) ce qui n'empêche pas de veiller à ce que les taux n'augmentent pas sur la période du PLH.

Si les pôles de vie sont moins concernés par les problématiques des copropriétés et de l'habitat indigne, en revanche, un accompagnement à la rénovation énergétique des logements est nécessaire, surtout au Trait où 65% des logements datent d'avant 1974. Boos et Isneauville sont moins concernés avec respectivement seulement 23% et 31% de leur parc de logements datant d'avant 1974. Duclair est également en-dessous de la moyenne métropolitaine avec 43% de son parc bâti avant 1974 (contre près de 60% sur la Métropole).

Les pôles de vie étant composés en majorité de logements individuels, l'accompagnement dédié à la rénovation énergétique doit être adapté à cette caractéristique.

Bourgs et villages

Le taux de vacance est faible au sein des bourgs et villages (4,6%). Seule la commune d'Orival a un taux plutôt élevé (13%) et devra prévoir une partie de sa nouvelle offre de logements en remise sur le marché de logements vacants.

On dénombre une trentaine de copropriétés seulement au sein des bourgs et villages, une seule potentiellement fragile selon l'ANAH (2013) à La Bouille. L'intervention en faveur des copropriétés concernera donc peu les bourgs et villages.

La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée qu'ailleurs, avec seulement 43% du parc datant d'avant 1974. Les besoins en rénovation énergétique seront moindres mais ne sont pas pour autant inexistantes (les secteurs à l'ouest et au sud de la Métropole sont davantage concernés par cette problématique, tels Yainville, Saint-Martin-de-Boscherville, Val de la Haye, Orival, Moulineaux).

Par ailleurs, quelques communes sont concernées par la présence de logements privés potentiellement indignes (fichier ANAH 2013) au sein des bourgs et villages.

4.

L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'orientation 4 sera déclinée dans la mise en œuvre du PLH 2020-2025 autour des objectifs suivants :

4.1 Répondre aux besoins en logement des personnes les plus modestes

4.1.1 Poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux à bas loyer

4.1.2 Faciliter les réponses aux besoins spécifiques des ménages dont la situation économique et sociale rend difficile l'accès au logement

4.2 Prendre en compte les besoins en logement inhérents au vieillissement de la population

4.2.1 Adapter les logements existants à la perte d'autonomie

4.2.2 Maintenir une diversité d'offre de logements dédiés aux personnes âgées dans le cadre d'une vision concertée des besoins

4.3 Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie

4.4 Adapter l'offre de logements aux besoins des étudiants et des jeunes

4.5 Accueillir les gens du voyage et développer une offre adaptée pour les ménages en voie de sédentarisation

Rappel des enjeux

Du fait de leur niveau de ressources, de leur âge, de leur autonomie, de leur mobilité certaines catégories de ménages expriment des besoins particuliers en termes de logement.

Ces « publics spécifiques » englobent les profils suivants :

- Les publics défavorisés au sens de l'article 1 de la loi du 31/ 01 / 1990 « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques »,
- Les personnes handicapées,
- Les jeunes et les étudiants,
- Les personnes âgées.

Les réponses pour le logement de ces publics dits « spécifiques » doivent tenir compte des besoins actuels et futurs de ces ménages. Elles relèvent, d'une part, d'une optimisation de l'offre de logement de droit commun et d'autre part, de solutions d'habitat spécifique ou d'accès au logement adaptés à leur situation.

Un enjeu d'adaptation et d'optimisation de l'offre de logements pour ces publics, en termes :

- de niveau de loyer, pour les personnes à faibles ressources,
- d'adaptation à la perte d'autonomie et d'accompagnement pour rendre possible le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap : 1/3 des ménages a plus de 60 ans, proportion qui devrait croître dans les prochaines années, avec une plus forte concentration dans les secteurs ruraux au sein desquels se situent les ménages les plus isolés,
- d'amélioration du parc de logement privé accueillant notamment les jeunes ménages et les étudiants.
- de maintien de l'offre existante de résidences autonomie qui répond aux besoins de personnes âgées.

Un enjeu d'hébergement et d'accès au logement des ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales.

Un enjeu de régulation de l'offre de structures de logement dédié dans le cadre d'une vision stratégique des réponses du territoire pour les personnes âgées d'une part et pour les jeunes et les étudiants d'autre part : il s'agit à la fois de mieux maîtriser l'offre neuve de logements étudiants, en particulier l'offre privée des investisseurs et de rechercher des solutions nouvelles dans le parc existant

Un enjeu d'accueil des gens du voyage dans ses différentes formes (aires d'accueil, terrains familiaux, aires de grand passage...) et d'accès à des solutions d'habitat adapté pour répondre aux besoins de sédentarisation des Gens du voyage en cohérence avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

4.1 Répondre aux besoins en logement des personnes les plus modestes

4.1.1 Poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux à bas loyer

65% des demandeurs de logements sociaux sur la Métropole ont des revenus inférieurs au plafond du logement très social PLAI.

La loi Égalité et Citoyenneté du 21/01/2017 a pris plusieurs dispositions en faveur du logement des personnes prioritaires et des ménages à faibles ressources que le PLH décline, en articulation avec la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), en faveur :

- des ménages relevant des critères de priorité réglementaire dont le relogement concerne l'ensemble des réservataires, au-delà du contingent préfectoral, qui doivent consacrer 25% de leurs attributions aux publics prioritaires,
- des ménages dont les ressources sont inférieures au 1^{er} quartile des ressources des demandeurs.

Ces obligations nécessitent de disposer de logements sociaux à bas niveau de loyer dans l'ensemble de la Métropole. Aujourd'hui, le parc à bas niveau de loyer, hors QPV, ne permet pas de répondre à ces dispositions réglementaires (cf. Orientation 2).

Aussi, le PLH fixe-t-il un objectif de 25% de logements PLAI à produire à l'échelle de la Métropole, dont la réalisation permet une meilleure répartition territoriale de cette offre. Cette offre sera notamment liée à la reconstruction de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU, en dehors des quartiers QPV, dans des communes ayant peu de parc social à bas niveau de loyer, dont 60% de la production sera financée en PLAI.

4.1.2 Faciliter les réponses aux besoins spécifiques des ménages dont la situation économique et sociale rend difficile l'accès au logement

Avec 1 189 places sur la Métropole, l'offre d'hébergement pour les personnes sans abri et demandeurs d'asile est quantitativement satisfaisante. Afin de désengorger ces structures, il est nécessaire de fluidifier les parcours des personnes accueillies dans les différents dispositifs d'hébergement et de logement temporaire et de favoriser leur accès au logement de droit commun, en articulation avec un accompagnement social adapté quand il est nécessaire.

La programmation de nouvelles structures (hébergement, résidences sociales, pensions de famille...) relève des politiques de l'Etat à l'appui d'un diagnostic des besoins et en complément de l'offre existante. L'implantation de ces nouvelles structures est recherchée notamment dans les communes qui ne disposent pas de ce type d'offre mais qui présentent un accès satisfaisant aux services et aux équipements. Il en est de même pour les dispositifs d'hébergement et d'asile développés dans le logement diffus.

Objectifs :

- ⇒ Développer une offre sociale à bas loyer (PLAI) prioritairement dans les secteurs aujourd'hui peu dotés.
- ⇒ Développer la fluidité des parcours entre hébergement et logement.
- ⇒ Adapter l'offre existante d'hébergement à l'évolution des besoins.
- ⇒ Diversifier les implantations à l'occasion du développement de nouvelles structures d'hébergement ou de logement accompagné dans un souci de respect des équilibres de peuplement.

4.2 Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population

32% des ménages de la Métropole sont composés d'individus âgés de plus de 59 ans. Le phénomène de vieillissement constaté devrait s'accroître au cours des années à venir. Il est nécessaire d'anticiper ce vieillissement en adaptant le parc pour le maintien à domicile des personnes mais aussi de disposer d'une offre de logements dédiés aux personnes âgées en phase avec leurs besoins et selon une répartition territoriale équilibrée.

4.2.1 Adapter les logements existants à la perte d'autonomie

La majorité des personnes âgées aspire à vivre dans leur logement. **L'adaptation du parc existant au vieillissement**, tant du point de vue de la performance énergétique que de l'accessibilité, permet leur maintien à domicile en lien avec les services d'accompagnement présents sur le territoire.

4.2.2 Maintenir une diversité d'offre de logements dédiés aux personnes âgées dans le cadre d'une vision concertée des besoins

Réhabiliter et adapter l'offre de résidences autonomie existantes pour qu'elles répondent au cahier des charges de la loi Accompagnement de la Société au Vieillessement, constitue un enjeu fort du PLH.

La Métropole souhaite renforcer le partenariat pour la réalisation des projets de résidences services seniors et ainsi veiller à ce que la réponse soit adaptée aux besoins et la répartition territoriale cohérente. Une vigilance particulière sera exercée sur les propositions de localisation, le nombre de logements, les niveaux de redevances, l'opportunité des services envisagés et les types de montages, etc.

Il s'agit enfin de produire une **offre neuve**, notamment dans les communes disposant de commerces et de services de proximité, qui réponde aux attentes des seniors, et qui préserve la mixité sociale et générationnelle au sein des programmes, tant dans le parc privé que dans le parc social.

Objectifs :

- ⇒ Prioriser l'adaptation du parc existant pour favoriser le maintien à domicile.
- ⇒ Accompagner l'adaptation de l'offre de Résidences autonomie aux obligations de la loi ASV.
- ⇒ Adapter l'offre nouvelle aux besoins, veiller à sa répartition territoriale dans le cadre d'un travail concerté et d'un diagnostic partagé des besoins.

4.3 Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie

L'adaptation du parc de logements existants constitue une priorité pour soutenir le maintien à domicile des personnes handicapées et/ou en perte d'autonomie. Cette question doit pouvoir être intégrée à l'ensemble des dispositifs d'accompagnement et de requalification des logements, que ce soit dans le parc social et privé. La gestion des logements peut être optimisée pour améliorer le rapprochement de l'offre de logement adapté et les besoins des ménages.

Objectifs :

- ⇒ Développer prioritairement l'accessibilité du parc existant pour répondre aux besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie.
- ⇒ Intégrer les travaux d'adaptation à l'ensemble des dispositifs d'accompagnement et de requalification du parc existant.
- ⇒ Rapprocher offre et demande de logements adaptés, mieux coordonner les acteurs.
- ⇒ Accompagner les projets de création de logements ou de résidences adaptées.

4.4 Adapter l'offre de logement aux besoins des étudiants et des jeunes

La Métropole est attractive pour les jeunes, notamment pour les étudiants compte tenu de l'importance de l'offre d'enseignements universitaires et supérieurs.

Les étudiants se logent majoritairement dans le parc privé, dans des petits logements du parc ancien, quelque fois de mauvaise qualité. Cette offre est importante dans les centres urbains et pourrait faire l'objet d'une meilleure adaptation pour satisfaire les besoins des jeunes et des étudiants et la pratique de la colocation. L'amélioration de la qualité de ces logements et l'information sur les dispositifs d'incitation des propriétaires à louer à des jeunes ménages (garantie Visale, etc.) permettra de mobiliser cette offre de logement, également recherchée par les jeunes en insertion et en début de parcours résidentiel.

L'offre spécifique gérée par le CROUS correspond à des besoins identifiés et son développement doit être accompagné quand de nouveaux besoins apparaissent, au regard de l'augmentation du nombre d'étudiants.

L'offre de résidences étudiantes proposée par les investisseurs privés s'est beaucoup développée récemment, elle est parfois en concurrence avec la fonction d'accueil du parc privé existant et peut contribuer au développement de la vacance. Il convient donc, en partenariat avec les promoteurs, de soumettre le développement de cette offre spécifique à un diagnostic partagé des besoins.

Plusieurs résidences pour jeunes salariés et les Foyers de Jeunes Travailleurs répondent aux besoins de jeunes en début de parcours résidentiel, en mobilité ou en apprentissage. Le développement de nouvelles résidences doit tenir compte d'une analyse partenariale des besoins.

Objectifs :

- ⇒ Développer la fonction d'accueil du parc privé pour le logement des jeunes en formation ou en insertion et le logement étudiant.
- ⇒ Diversifier les modes d'accueil en facilitant en particulier la colocation.
- ⇒ Développer le partenariat avec les opérateurs pour mieux adapter l'offre nouvelle aux besoins, sur la base d'un diagnostic partagé des besoins.

4.5 Accueillir les gens du voyage et développer une offre adaptée pour les ménages en voie de sédentarisation

Sur le territoire de la Métropole, 25 communes comptant plus de 5 000 habitants ont des obligations de disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage au titre des objectifs définis par le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage (en cours de révision). La Métropole ne dispose pas d'une aire d'accueil pour les grands passages mais d'une solution intermédiaire en collaboration avec la ville de Rouen.

Le PLH 2020-2025 mettra en œuvre les objectifs du nouveau Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage en termes de création d'aires nouvelles, de terrains familiaux, de développement d'une offre d'habitat adapté pour répondre aux besoins d'ancrage sur son territoire et de réhabilitation des aires existantes pour clôturer son action. Une aire d'accueil pour les grands passages sera aussi dans les recherches à mener.

Objectifs :

- ⇒ Mettre en œuvre les objectifs fixés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage : création d'aires pour les communes ayant des obligations, recherche de sites adaptés pour créer, à l'échelle de la Métropole, une aire de grand passage.
- ⇒ Développer une offre adaptée aux spécificités et aux besoins de la population pour répondre à l'ancrage territorial des gens du voyage
- ⇒ Répondre aux besoins de réhabilitation des aires existantes

DECLINAISON TERRITORIALE DE L'ORIENTATION N°4

L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Cœurs d'agglomération

36% des ménages sous le seuil de pauvreté au sein de la Métropole vivent dans les deux cœurs d'agglomération (30% de la population vivent à Rouen et 6% à Elbeuf). Les taux de pauvreté sont plus élevés dans les deux communes que la moyenne métropolitaine : 19% à Rouen, 29% à Elbeuf contre une moyenne métropolitaine de 16%.

Il convient d'apporter des réponses aux personnes les plus en difficulté par la création d'une offre ou le redéploiement d'une offre démolie notamment en QPV, en veillant aux équilibres de peuplement pour éviter les concentrations de pauvreté.

Les projets de structures neuves à destination d'un public spécifique (étudiants, seniors) devront être étudiés en concertation entre la Métropole, les communes, les promoteurs et les gestionnaires, pour veiller à un équilibre territorial de l'offre sur la base d'un besoin identifié.

La réalisation de travaux d'adaptation des logements et de maintien à domicile sera favorisée.

Les deux cœurs d'agglomération répondent aux objectifs de mise à disposition d'une aire d'accueil des gens du voyage. Les besoins de sédentarisation devront particulièrement être étudiés sur ces deux communes pour répondre aux éventuels besoins identifiés.

Espaces urbains

58% des personnes sous le seuil de pauvreté au sein de la Métropole vivent dans les communes des espaces urbains. Certaines communes ont un taux de pauvreté supérieur à 20% pour une moyenne métropolitaine de 16%. Dans les quartiers NPNRU, le taux de pauvreté moyen est de 45%.

Au-delà des réponses devant être apportées avec la production de logements très sociaux (PLAI), notamment dans des secteurs urbains qui n'en disposent pas suffisamment, il convient également d'apporter des réponses aux personnes les plus en difficulté, exclues des circuits d'attribution des logements sociaux.

La création de résidences pour étudiants devra être étudiée avec les différents partenaires et leur localisation devra être cohérente avec l'implantation des pôles universitaires sur la base de besoins avérés.

De même, la création de structures spécifiques pour personnes âgées devra répondre à des besoins identifiés à proximité des services et des équipements dans un souci d'équilibre de l'offre sur le territoire métropolitain. L'adaptation des résidences autonomie pour personnes âgées aux obligations de la loi Accompagnement de la société au vieillissement nécessitera d'être accompagnée. La réalisation de travaux d'adaptation du bâti pour le maintien à domicile des personnes âgées ainsi que des personnes handicapées sera favorisée.

La création ou la réhabilitation des aires d'accueil des gens du voyage sera poursuivie dans le cadre du nouveau schéma d'accueil départemental.

Pôles de vie

Au-delà de la prise en compte des besoins des personnes modestes, la production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra également contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des pôles de vie.

Par ailleurs, les pôles de vie accueillent une part non négligeable des personnes âgées qui, pour certaines, pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation de leur logement pour leur maintien à domicile, de même que les personnes handicapées.

Bourgs et villages

Au-delà de la prise en compte des besoins des personnes modestes, la production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra également contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

D'autre part, les bourgs et villages sont particulièrement concernés par la question des personnes âgées.

En effet, les personnes âgées y sont proportionnellement nombreuses, surtout au sein des communes de Freneuse, Saint-Martin-du-Vivier, Saint-Martin-de-Boscherville, Val de Haye, Roncherolles-sur-le-Vivier, Saint-Jacques-sur-Darnétal.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant le maintien à domicile, notamment pour les plus modestes d'entre elles.

Les bourgs et villages ne sont pas concernés par la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage sur leur territoire.

Bilan des sources mobilisées – Point mort, scénarios et objectifs

LOCALISATION	Code INSEE	INSEE
	Commune	INSEE
	Typologie SCOT	SCOT
	Class typo SCOT	SCOT
	Secteur PLH	PLH
	Secteur mutualisation	MRN
	Pôle de proximité	MRN
	Part de la commune en % des LGT par catégorie du SCOT	Calcul : MRN / Filocom 2015
DONNEES 2015	Lgt 2015	Filocom 2015
	Résidence Principale 2015	Filocom 2015
	Dont d'avant 1974 en 2015	Filocom 2015
	Dont d'avant 1948 en 2015	Filocom 2015
	Evaluation RP 15 sans étudiants	Calcul - Filocom 2015
	Résidence secondaire 2015	Filocom 2015
	Logt Vac 15	Filocom 2015
	Ménages fiscaux 2015	Filocom 2015
DONNEES 2011	Population fiscale 2015	Filocom 2015
	Logement 2011	Filocom 2011
	Résidence Principale 2011	Filocom 2011
	Dont d'avant 1974 en 2011	Filocom 2011
	Dont d'avant 1948 en 2011	Filocom 2011
	Evaluation RP 11 sans étudiants	Calcul : Filocom 2011
	Résidence secondaire 2011	Filocom 2011
	Logement Vacant 2011	Filocom 2011
	Ménages fiscaux 2011	Filocom 2011
	Population fiscale 2011	Filocom 2011
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	Ev° Pop° 11-15	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	TMM 2015 (calc : Pop fics / RP)	Calcul : Filocom 2015
	TMM 2011 (calc : Pop fics / RP)	Calcul : Filocom 2011
	Ev° TMM fisc / an	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	TMM 2015 (Filocom ss étudiants)	Filocom 2015
	TMM 2011 (Filocom ss étudiants)	Filocom 2011
VACANCE	Ev° TMM / an	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Tx vacance 15	Filocom 2015
	Tx vacance 11	Filocom 2011
	Evol nb vac 11-15	Calcul : Filocom 2011 et 2015
RENOUVELLEMENT	Démolitions LLS	MRN
	Renouvellement par an (hors RU)	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Renouvellement annuel en % du parc ancien	Calcul : Filocom 2011 et 2015
CONSTRUCTION NEUVE	RP 11 constr. Ap 1999	Filocom 2011
	RP 15 constr. Ap 1999	Filocom 2015
	Sitadel 2011-2014 (Lgts commencés décalés)	Sitadel
	Logements construits (CN) : lgts ap 99 ramené 4 ans	Calcul : Filocom 2015
	LGT 11 constr. Ap 1999	Filocom 2011
	LGT 15 constr. Ap 1999	Filocom 2015
	LGT neufs (CN) : diff. Parc ap 99 en 2011 et en 2015	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Constr. Neuv. 12-17 (enq PLH)	Enq. PLH
POINT MORT 2011-2015	1 - Le renouvellement (LGT)	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	2 - La variation residences secondaires	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	3 - Le desserrement	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Point mort sans vacance	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	4 - La variation des lgts vacants	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Point mort avec vacance	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	RP : solde pour croissance	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Soit évol° de la pop° (calcul)	Calcul
SCENARIO et OBJECTIFS	Obligation SRU	DDTM
	Int. de projets	Enquête MRN - PLH
	Contraintes	MRN
	Construction neuve pour assurer le Point Mort	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Construction neuve pour assurer la Croissance Démographique	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Objectif PLH 6 ans	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	dt remis sur le marché	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Variation en % / PLH 11-16	Calcul : Filocom 2011 et 2015
	Tx LLS (SRU 16)	DDT : SRU
	Eval Nb RP fin PLH (2025)	Calcul
Eval Tx LLS fin PLH (2025)	Calcul	



METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Le 108
108 allée François Mitterrand
CS50589
76 006 ROUEN cedex

  www.metropole-rouen-normandie.fr



métropole
ROUENORMANDIE